



# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme

## Taradeau



# 5. REGLEMENT

PLU approuvé le 19 Avril 2011  
Révision n°1 du PLU prescrite le 13/04/2018  
Révision n°1 du PLU arrêtée le 03/03/2020  
Révision n°1 du PLU approuvée le 29/09/2022

**Modification simplifiée n°1 prescrite le 23/03/2023**  
**Modification simplifiée n°1 approuvée le 20/06/2023**



## Sommaire

|  |    |
|--|----|
| Tire 1 – Dispositions introductives .....  | 5  |
| Titre 2 – Dispositions générales .....   | 9  |
| Chapitre 1 : Rappel des règles générales applicables .....   | 11 |
| Chapitre 2 : Dispositions réglementaires communes à toutes les zones .....   | 13 |
| Chapitre 3 : Exposition aux risques et aux nuisances .....   | 21 |
| Chapitre 4 : Dispositions relatives au patrimoine et à l'environnement .....   | 25 |
| Titre 3 – Dispositions particulières aux zones urbaines .....  | 31 |
| Zones urbaines .....   | 33 |
| Titre 4 – Dispositions particulières aux zones à urbaniser .....   | 49 |
| Zone 1AU .....   | 51 |
| Zone 2AU .....   | 59 |
| Titre 5 – Dispositions particulières aux zones agricoles .....   | 63 |
| Zone A .....   | 65 |
| Titre 6 – Dispositions particulières aux zones naturelles .....  | 71 |
| Zone N .....   | 73 |
| Titre 7 – Lexique .....  | 79 |
| Titre 8 – Annexes .....  | 87 |
| Annexe 1 : Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité ..... | 89 |
| Annexe 2 : Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme .....   | 91 |



# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme  
*Taradeau*

1

TITRE 1

DISPOSITIONS INTRODUCTIVES



## ARTICLE DI 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal de Taradeau.

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Il définit les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations et réglementations.

## ARTICLE DI 2 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

### 1. Les zones urbaines, dites zones U :

- la zone Urbaine **UA** correspondant au centre villageois ;
- la zone Urbaine **UB** correspondant aux extensions de la première couronne du village ;
- la zone Urbaine **UC** correspondant aux extensions du village, comprenant les secteurs **UCa**, **UCb**, **UCc** et **UCp**.

### 2. Les zones à urbaniser, dites zones AU :

- la zone **1AU** à vocation résidentielle, urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble ;
- la zone **2AU** à vocation résidentielle, urbanisable après modification ou révision du PLU.

### 3. Les zones agricoles, dites zones A :

- la zone A identifiant les espaces agricoles, comprenant le secteur Ap protégés pour son intérêt paysager et un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités), le secteur At lié au projet d'activité Oenotouristique du domaine de Rasque.

### 4. Les zones naturelles, dites zones N :

- la zone N représentant les espaces naturels et à préserver, comprenant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées **Np**, **Ns**, **Na**, et **NL**.

Les documents graphiques comportent également :

- les **Emplacements réservés** destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics ;
- les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les **protections patrimoniales et paysagères** au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- le Périmètre de Mixité Sociale ;
- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation, mouvements de terrain), pour information.



# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme  
*Taradeau*

2

TITRE 2

DISPOSITIONS GENERALES



# Chapitre 1 :

## Rappel des règles générales applicables

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

### ARTICLE DG1 1 - ADAPTATIONS

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### ARTICLE DG1 2 – RÈGLES APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** recouvre :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les établissements d'enseignement ;
- les établissements de santé ;
- les établissements d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les autres constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public.

Relèvent notamment de cette catégorie les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...);

Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, réglementation spécifique liée aux Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf disposition expresse.

Ces dérogations intègrent notamment :

- la construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés ;
- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans le cas des canalisations de gaz, il est rappelé que celles-ci valent servitudes d'utilité publique (SUP I3). Le plan et la liste des SUP sont annexées au PLU. Les règles des SUP s'appliquent en complément de celles du PLU. Ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Ces servitudes mentionnent notamment :

- les interdictions et les règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation ;
- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et les modalités de l'analyse comptabilité ;
- l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones des ouvrages ;
- la réglementation anti-endommagement en vigueur consultable sur le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

### **ARTICLE DG1 3 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dispositions contraire du PLU ou d'un Plan de Prévention des Risques.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **ARTICLE DG1 4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou sont sans objet à leur égard.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

### **ARTICLE DG1 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS SINISTRÉS**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- lorsque le bâtiment a été détruit par un événement lié à un risque naturel de grande ampleur ;
- lorsque le bâtiment est situé dans une zone de risque fort d'un Plan de Prévention des Risques.

### **ARTICLE DG1 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS ET DIVISIONS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, excepté dans les zones UC et 1AU.

## Chapitre 2 : Dispositions réglementaires communes à toutes les zones

### ARTICLE DG2 1 – RÈGLES RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS (ARTICLES 1 À 3 DE CHAQUE ZONE)

#### DG2 1.1- Dispositions communes aux articles 1 et 2 de toutes les zones : Règles relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Les règles des articles 1 et 2 s'appliquent conformément aux articles L.152-1, L.152-4 et L.152-5 du Code de l'Urbanisme, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Les destinations de constructions se déclinent en sous destinations de la façon suivante :

- Destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Destination " habitation " : logement, hébergement ;
- Destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

#### DG2 1.2- Dispositions communes à l'article 3 : Règles relatives à la mixité sociale et fonctionnelle

Périmètres de mixité sociale (dispositifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme)

**Dans les périmètres délimités au plan de zonage en zone urbaines et à urbaniser**, tout programme de logements supérieur ou égal à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé que 25 % au minimum des logements créés soient des logements locatifs sociaux.

Pour le calcul du nombre de logements sociaux exigé, il convient d'arrondir à l'entier supérieur dès la première décimale.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

## ARTICLE DG2 2 – RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (ARTICLES 4 À 7 DE CHAQUE ZONE)

### DG2 2.1 - Dispositions communes à l'article 4 de toutes les zones : Volumétrie et implantation des constructions

#### a/ Modalités d'application des règles de l'article 4-1 relatives à l'emprise au sol

##### Définition établie pour les zones urbaines et à urbaniser :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, l'emprise au sol réglementée à l'article 4 se calcule de la façon suivante :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses de plain-pied dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourées, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

*Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couvertes, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm...*

*Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavés autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débords de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...*

##### Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement :

Dans les autres cas (autorisations d'urbanisme et les autres articles du règlement), l'emprise au sol est définie conformément aux dispositions de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme.

#### b/ Modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives à la hauteur des constructions

##### Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,
- jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur, sous réserve de leur intégration dans l'environnement ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol naturel avant travaux.

##### Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la maximale définie dans la zone ou le secteur.

Pour l'application de la règle de la hauteur, deux bâtiments ne pourront être considérés comme distincts que dans la mesure où leurs nus de façades sont horizontalement séparés d'au moins 5 mètres.

La hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

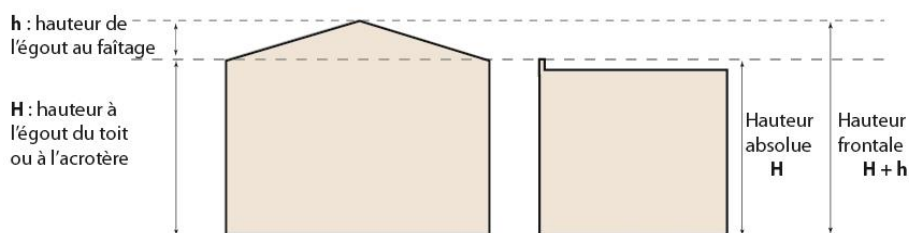


Illustration : Mesure de la hauteur



- aux terrasses de plain-pied ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

#### Cas des voies classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés de la commune, et sauf dispositions contraires du PLU, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Conformément au décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation et du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant son annexe, La RDn7 est concernée.

Toutefois, ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur une même unité foncière

Les articles 4-3 et 4-4 des dispositions particulières propres à chaque zone ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses de plain-pied ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur en cas de réhabilitation ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

### **DG2 2.2 - Dispositions communes à l'article 5 de toutes les zones : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Pour tout projet, un soin particulier doit être porté à l'aspect architectural, environnemental et paysager de la commune guidé par l'histoire, la géo-morphologie, les patrimoines paysagers et culturels de Taradeau... L'écriture architecturale sera d'inspiration provençale ou bien relèvera d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

## **DG2 2.3 - Dispositions communes à l'article 6 de toutes les zones : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **a/ Dispositions générales**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (Chapitre 4 du Titre 2).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les espaces traités en restanques devront épouser la pente du terrain. Les murs seront séparés par des terrasses paysagées d'au moins 1,50 mètre de largeur.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

### **b/ Coefficient d'espaces verts de pleine terre : définition**

Les espaces pour lesquels sont définis des coefficients sont des espaces verts en pleine terre, à l'exclusion des aires de stationnement (exceptés dans les cas énumérés ci-dessous), des aménagements de voirie et des accès.

## **DG2 2.4 - Dispositions communes à l'article 7 de toutes les zones : Stationnement**

### **a/ Dispositions générales**

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction ;
- toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

### **b/ Calcul du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue au prorata de chaque destination.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir à l'entier supérieur dès la première décimale.

### **c/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement**

#### Stationnements des véhicules motorisés

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est, à titre indicatif, de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Tout projet nécessitant la création d'aire de stationnement devra obligatoirement manœuvrer sur l'unité foncière concernée de façon à ce que l'entrée et la sortie se fasse préférentiellement en marche avant afin d'assurer une meilleure sécurité publique.

#### Stationnements deux roues (vélos ou motocyclettes)

L'espace destiné au stationnement des deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux roues puisse disposer de dispositifs permettant de les attacher avec un système de sécurité.

A titre indicatif, la surface d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE DG2 3 – RÈGLES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (ARTICLES 8 ET 9 DE CHAQUE ZONE)**

### **DG2 3.1 – Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **a/ Dispositions générales**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des voies et accès doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

#### **b/ Desserte**

Les voies de desserte doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères en fonction des besoins des services de collecte et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

#### **c/ Accès**

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Afin de limiter la gêne sur la circulation, les portails situés en bordure des voies permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimal de :

- 5,00 mètres par rapport à l'alignement existant ou à l'alignement futur des voies départementales ;
- 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant ou à l'alignement futur des autres voies.

### **DG2 3.2- Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les réseaux**

#### **a/ Dispositions générales**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

#### **b/ Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

#### c/ Dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées

Le zonage d'assainissement est annexé au présent PLU. Il s'agit d'un document qui régit les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux usées. Il permet de répondre aux obligations réglementaires issues de la Loi sur l'Eau et de l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conforme aux réglementations en vigueur, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d'installation doit en particulier être implanté à une distance minimale de 35 mètres par rapport aux forages d'alimentation en eau potable). Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public). L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Vidange des piscines : Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après neutralisation des produits de traitement en l'absence de réseau pluvial.

#### d/ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Toute construction, installation ou aménagement doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions édictées dans le zonage et le règlement d'assainissement pluvial annexés au présent PLU.

##### Dispositifs de valorisation des eaux pluviales

Sauf raisons techniques explicitement démontrées, la réalisation d'un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales est exigée pour les nouveaux bâtiments, qu'il soit pour un usage interne (à condition de mettre en place un réseau secondaire, séparé en tout point du réseau primaire d'adduction d'eau potable) ou externe au réseau d'eau domestique des constructions.

Dans tous les cas, les eaux de récupération ne devront pas être envoyées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

##### Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou directement sur les voies publiques.

Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à ses riverains et comprendre les dispositifs de sécurité et sanitaires adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

#### e/ Dispositions relatives au raccordement numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

#### f/ Dispositions relatives aux autres réseaux

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle le requérant, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique démontrée,

les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## Chapitre 3 : Exposition aux risques et aux nuisances

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

### ARTICLE DG3 1 – RISQUE INONDATION – PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION DE LA FLORIÈYE (PPRI)

Le Plan de Prévention des Risques inondations lié à la présence de l'Argens et de la Florieye a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés par le PPRI appliqué. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du projet de PPRI dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions d'urbanisme du PLU. Ainsi, lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### ARTICLE DG3 2 – RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Le territoire communal n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrains. Néanmoins, des secteurs de risque de mouvement de terrains sont toutefois identifiés et délimités au plan de zonage. Des prescriptions particulières s'appliquent aux constructions, installations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risque, les dispositions les plus restrictives entre les dispositions ci-dessous et celles applicable à la zone ou au secteur s'appliquent.

Secteur m1 :

Compte tenu de la nature et de l'intensité des risques encourus sont interdits :

- tous types de construction ou aménagement, travaux, activités ;
- la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre.

Seuls sont autorisés :

- les travaux et installations destinés à réduire l'exposition au risque ;
- les travaux et ouvrages absolument nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas aggraver le risque ;
- les aménagements paysagers sous réserve de ne pas aggraver le risque.

En secteur m2 :

Sont interdits :

- tous types de construction ou aménagement, travaux, activités nouveaux ;
- la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dont la cause des dommages concerne un phénomène naturel.

Seuls sont autorisés :

- les travaux confortatifs des biens implantés antérieurement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas aggraver le risque ou la vulnérabilité ;
- les travaux et installations destinés à réduire l'exposition au risque ;
- les travaux et ouvrages nécessaires absolument nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas aggraver le risque ;
- les aménagements paysagers sous réserve de ne pas aggraver le risque.

### ARTICLE DG3 3 – ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de Taradeau est faiblement concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, la majorité du territoire de la commune est identifiée en aléa faible, hormis les contreforts collinaires qui ne sont pas concernés.

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est demandée.

Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles sont annexées au présent PLU.





### ARTICLE DG3 4 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITÉ DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire de Taradeau étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (niveau 2), sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

|        | I   | II  | III   | IV  |
|--------|---|---|---|---|
|        |  |  |  |  |
| Zone 1 | aucune exigence   |   |   | Eurocode 8 <sup>3</sup><br>a <sub>gr</sub> =0,7 m/s <sup>2</sup>                      |
| Zone 2 | aucune exigence   |   |   | Eurocode 8 <sup>3</sup><br>a <sub>gr</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>                      |
| Zone 3 |   | PS-MI <sup>1</sup>  | Eurocode 8 <sup>3</sup><br>a <sub>gr</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>                    | Eurocode 8 <sup>3</sup><br>a <sub>gr</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>                      |
| Zone 4 |   | PS-MI <sup>1</sup>  | Eurocode 8 <sup>3</sup><br>a <sub>gr</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>                    | Eurocode 8 <sup>3</sup><br>a <sub>gr</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>                      |
| Zone 5 |   | CP-MI <sup>2</sup>  | Eurocode 8 <sup>3</sup><br>a <sub>gr</sub> =3 m/s <sup>2</sup>                      | Eurocode 8 <sup>3</sup><br>a <sub>gr</sub> =3 m/s <sup>2</sup>                        |

La conception des structures selon l'EuroCode 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

### ARTICLE DG3 5 – RISQUE DE TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD) LIÉ AU LE GAZODUC ET OLÉODUC LA MÈDE-PUGET-SUR-ARGENS

Le Nord et la limite Ouest du territoire de Taradeau sont traversés par deux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression, doublé, pour l'ouvrage situé au Nord, d'une canalisation de transport d'hydrocarbure.

Les risques relèvent de 2 scénarios : une perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube ou avec rupture franche suite à une agression externe.

Ces canalisations font l'objet d'une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions d'urbanisme du PLU. Ainsi, lorsqu'un terrain se trouve situé dans le périmètre de la servitude, les dispositions qui s'appliquent

sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions de la servitude. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

La servitude est annexée au PLU.

### **ARTICLE DG3 6 – ALÉA RUISSELLEMENT (EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS DU PPRi LIÉ À LA PRÉSENCE DE LA FLORIÈYE)**

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) et leurs secteurs, les constructions (hormis les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation) devront respecter un recul minimal de :

- 30 mètres à partir du haut de la berge ou du parement latéral de l'Argens et de la Florièye ;
- 10 mètres à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rus et les canaux susceptibles de déborder.

Dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), les marges de recul définies précédemment sont réduites à 4 mètres de part et d'autre de l'écoulement, sous réserve des dispositions plus restrictives des zones concernées, pour :

- les surélévations de bâtiments existants et les piscines enterrées et locaux annexes qui leur sont strictement liés ;
- les nouvelles constructions et clôtures.

Dans tous les cas, les clôtures devront assurer la transparence hydraulique (par exemple par la mise en place de barbacanes lorsque les murs bahuts sont autorisés) et être positionnées de façon à ne pas réduire la section hydraulique existante.

Les dispositions les plus restrictives entre celle énoncées ci-dessus et celles du PPRi s'appliquent.

### **ARTICLE DG3 7 – RISQUE D'INCENDIE**

#### **Obligation de débroussaillage**

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers de Taradeau ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques.

Néanmoins, des **Obligations Légales de Débroussaillage** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

#### **Défense extérieure contre l'incendie**

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) a été approuvé par arrêté préfectoral le 8 Février 2017. Il est annexé au PLU.

### ARTICLE DG3 8 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE LE LONG DES VOIES BRUYANTES

Dans les secteurs concernés par des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.

Son identifiées comme génératrice de nuisances sonores les RD10 et RDn7.

| Voie bruyante   | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit * |
|---|-------------------------------|---|
| Route départementale RD10 – traversée du village      | 4                             | 30 mètres                                 |
| Route départementale RD10 – hors traversée du village | 3                             | 100 mètres                                |
| Route départementale RDn7                             | 3                             | 100 mètres                                |

\* Distance mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs doivent être respectées.

L'arrêté préfectoral ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE DG3 9 – NUISANCES ISSUES DU TRAITEMENT DES DÉCHETS

Une politique de recyclage, de collecte et de traitement des déchets est mise en place dans la commune.

Les règles de collecte et de dépôt en déchetterie sont éditées par la commune ou la Communauté de Communes.

Un espace destiné au stockage et au tri des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur l'unité foncière.

Pour les immeubles collectifs, il est obligatoire de prévoir un local poubelle dont la surface sera déterminée dimensionnés en fonction des besoins. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, un local de rangement/stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif devra être ou un emplacement intégré à la clôture devra être créé.

## Chapitre 4 : Dispositions relatives au patrimoine et à l'environnement

### ARTICLE DG4 1 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE ET HISTORIQUE

#### Patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application des articles L531-14 à L531-19 du code du patrimoine relatifs aux découvertes fortuites (déclaration immédiate en mairie, interruption des travaux, prescription éventuelle de fouilles par le Service régional de l'archéologie,...).

Par ailleurs, le code du patrimoine impose des mesures particulières de prévention pour certaines catégories de travaux définies aux articles R523-4 et R523-5 du code du patrimoine (ZAC et lotissement supérieurs à 3 ha, travaux affectant le sol sur plus de 10 000 m<sup>2</sup> et une profondeur supérieure à 0,50 m y compris plantations et arrachages, etc).

Afin d'éviter ces difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service régional de l'archéologie, au moment où les chantiers vont être lancés voire sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux), l'article L522-4 du code du patrimoine permet aux Maîtres d'Ouvrage de travaux de soumettre en amont leurs projets, idéalement dès que les esquisses de plans d'aménagement et de constructions sont arrêtées, à l'adresse suivante :

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE  
Batiment Austerlitz  
21 Allée Claude Forbin  
CS 80783  
13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1

Le Service régional de l'archéologie dispose d'un délai de 2 mois pour répondre et indiquer si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. À défaut de réponse dans ce délai ou en cas de réponse négative, l'État ne pourra plus prescrire de diagnostic archéologique pendant 5 ans (sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune).

#### Prise en compte de la protection des monuments et des sites

Classées à l'inventaire des monuments historiques par un arrêté ministériel du 12/07/1982, la chapelle Saint Martin et la Tour Taradel représentent les vestiges du premier village de Taradeau détruit par une invasion au moyen âge.

Les travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques ne sont pas soumis à permis de construire, mais à une autorisation administrative particulière, accordée par le préfet de région.

Dans un périmètre de 500 mètres aux abords de ces immeubles protégés, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## ARTICLE DG4 2 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME



*Le PLU figure les éléments de patrimoine bâti concernés sur le plan de zonage par une étoile et un numéro.*

**Les prescriptions particulières qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.**

### Règles générales

Doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans un périmètre de trame urbaine protégée.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes) identifiées ou situées dans un périmètre de trame urbaine protégée, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter les dispositions spécifiques définies ci-après.

### Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti et périmètres bâtis d'intérêt patrimonial repérés sur le plan de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

Les bâtiments en ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénatures, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitutions des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites) ;
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilités, d'habitabilité ou de sécurité ;
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs ;
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction, si elle est autorisée, doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés ;
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocailles...) ;
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétale, arbres caractéristiques, perspectives, allées, bosquets, traitement des cheminements...) qui forment un ensemble cohérent avec le bâti ;
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site ;
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

Les lavoirs et fontaines doivent être conservés et restaurés en respectant leurs caractéristiques originelles. Leur comblement est interdit.

Les calades doivent être conservées en maintenant ou en restituant leurs caractéristiques originelles (empierrement).

### ARTICLE DG4 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

#### Règle générale

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter, en outre, les dispositions spécifiques définies ci-après.

#### Patrimoine paysager protégé

##### Espaces paysagers urbains



*Le PLU fait apparaître des espaces verts protégés sur le plan de zonage par la trame ci-contre.*

Les espaces verts protégés sont des espaces non bâtis, végétalisés ou à végétaliser, qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis, de participer à l'intégration paysagère de constructions ou de préserver des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.

Les prescriptions s'appliquant à ces différents espaces sont les suivantes :

- Un maximum de 15 % de leur superficie sur l'unité foncière peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture...) à condition d'être compensée par une surface équivalente sur la parcelle ;
- Au moins 85 % de leur superficie sur l'unité foncière doit être maintenue végétalisée ;
- Tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- Un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 10 m<sup>2</sup> de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics ;
- Nonobstant toute disposition contraire du règlement de la zone, les clôtures constituées de mur plein sont interdites.

##### Socle paysager



*Le PLU identifie des espaces boisés à préserver sur le plan de zonage par la trame ci-contre.*

Le caractère boisé doit être maintenu. Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité (maladie, risque de chute...).

Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.

Ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à la création d'accès ou de cheminements doux non cimenté et non bitumés.

## Alignements d'arbres, arbres remarquables



*Le PLU fait apparaître les alignements remarquables à protéger par le figuré ci-contre.*

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée). Il devra alors être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Lors de tout projet d'aménagement ou de construction, ces linéaires doivent le cas échéant être complétés par des arbres de haute tige, choisis en cohérence avec les alignements d'arbres existants à proximité.

### Plantation à réaliser



*Le PLU fait apparaître des espaces à planter sur le plan de zonage par la trame ci-contre.*

Secteur ① : le long de la route de Flayosc, il s'agira de composer un espace paysager prolongeant la séquence de paysage naturel et l'ambiance rurale du bord de route et intégrant les bâtiments existants et futurs.

Secteur ② : le long de la future voie de contournement sera complanté de vignes et pourra recevoir des aménagements paysagers visant à valoriser l'entrée du village.

## ARTICLE DG4 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

### Règle générale

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les éléments de patrimoine écologiques, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter, en outre, les dispositions spécifiques définies ci-après.

### Ripisylves



*Le PLU fait apparaître les ripisylves à préserver sur le plan de zonage par la trame ci-contre.*

Les ripisylves recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuels. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires à :

- l'entretien et à la gestion de la végétation ;
- la gestion des risques sanitaires et de sécurité ;
- l'entretien des berges des cours d'eau ou canaux ;
- la création d'accès aux cours d'eau ou canaux.

## ARTICLE DG4 4 – PROMOTION DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

### Matériaux et énergies renouvelables

Les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique, sont autorisés.

Dans les zones U, AU, A et N :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ;
- pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, disposition au sol, etc.).

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

### Dispositions relatives à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 <sup>2</sup> de surface de plancher

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

La consommation énergétique des bâtiments ne doit pas dépasser la Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) définie dans la réglementation thermique 2012 ou réglementation en vigueur au moment du dépôt du projet, minorée de 10 %.

## ARTICLE DG4 5 – PERIMETRE DE PROTECTION DU CAPTAGE

La source de Gaye Pan bénéficie de périmètres de protection institués par arrêté préfectoral du 14 octobre 1985.

À l'intérieur des périmètres de protection des captages, identifiés par les Servitudes d'Utilité Publique du PLU, les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine peuvent faire l'objet d'interdiction ou de prescriptions définies dans l'acte déclaratif d'utilité publique.



# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme  
*Taradeau*

3

TITRE 3  
DISPOSITIONS  
PARTICULIERES AUX ZONES  
URBAINES



## Zones urbaines

**La zone UA** correspond au noyau villageois, composé d'un tissu bâti dense construit en ordre continu. Il convient d'y préserver ainsi que pour son extension son ordonnancement et son aspect architectural afin de maintenir et conforter sa fonction de centralité.

Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux.

**La zone UB** correspond à l'extension du village, composé d'un tissu bâti de densité moyenne. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant essentiellement les fonctions d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif.

**La zone UC** correspond aux quartiers d'habitat périphériques, à dominante pavillonnaire. Il s'agit d'un secteur mixte, à vocation principale résidentielle qui peut aussi accueillir des activités de type commercial, d'équipements d'intérêt collectif ou encore de bureaux.

Elle se décompose en **secteurs UCa, UCb, UCc** de densités dégressives. **Le secteur UCp** correspond aux quartiers d'habitat à caractère paysager de Bertrand et Meyanne.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

## A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ARTICLE U 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Cf. Tableau article UA 2

### ARTICLE U 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

#### Destination, sous-destination et nature d'activité :

- interdite (article 1)
- autorisée sous condition (article 2) - Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.
- autorisée (par défaut)

| Destination/ sous-destination/ nature d'activité                           |   | Zone UA | Zone UB | Zone UC |
|--|---|---------|---------|---------|
| Exploitation agricole et forestière  |   |         |         |         |
| Habitation   | Logement  |         |         |         |
|  | Hébergement   |         |         |         |
| Commerce et activités de service   | Artisanat et commerce de détail   |         |         |         |
|  | Restauration  |         |         |         |
|  | Commerce de gros  |         |         |         |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                 |         |         |         |
|  | Hébergement hôtelier et touristique   |         |         |         |
|  | Cinéma  |         |         |         |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                        |   |         |         |         |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire                      | Industrie   |         |         |         |
|  | Entrepôt  |         |         |         |
|  | Bureau  |         |         |         |
|  | Centre de congrès et d'exposition   |         |         |         |
| Camping, Caravaning  | Terrains de camping et de caravaning  |         |         | (3)     |
|  | Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs                                 |         |         | (3)     |
|  | Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée |         |         |         |
| Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) |   |         |         |         |
| Carrières, gravières, exploitation du sous-sol                             |   |         |         |         |
| Installations classées pour la protection de l'Environnement               |   | (1)     | (1)     | (1)     |
| Affouillements et exhaussements du sol                                     |   | (2)     | (2)     | (2)     |

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

- (1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'inconfort pour le voisinage.
- (2) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.
- (3) Les aménagements, constructions et habitations légères de loisirs liés et nécessaires au fonctionnement du camping existant dans le secteur UCc.

## ARTICLE U 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE U 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

|             | Coefficient d'emprise au sol maximale  |   |
|-------------|--|---|
| Zone UA     | Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées :<br>Non réglementé | Au-delà de cette bande de 15 mètres : 50% |
| Zone UB     | 30%  |   |
| Secteur UCa | 25%  |   |
| Secteur UCb | 20%  |   |
| Secteur UCc | 12%  |   |
| Secteur UCp | 5%   |   |

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur devra rester en cohérence avec la hauteur des constructions de l'environnement proche.

Les hauteurs maximales sont les suivantes :

|         | Hauteur maximale   |  |
|---------|--|--|
|         | Absolue<br>(à l'égout ou à l'acrotère)                       | Frontale<br>(au faitage)                                     |
| Zone UA | 10,00 mètres   | 12,50 mètres   |
| Zone UB | 9,00 mètres  | 11,50 mètres   |
| Zone UC | 7,00 mètres<br>(2,80 mètres pour les annexes à l'habitation) | 9,50 mètres<br>(4,30 mètres pour les annexes à l'habitation) |

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dans la zone UA

Sauf indication graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement est possible dans les conditions suivantes :

- lorsque l'alignement est déjà occupé par un bâtiment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- les piscines doivent être implantées en recul d'au moins 4 mètres de l'alignement.

### **Dans la zone UB**

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées.

### **Dans la zone UC**

Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 15 mètres de l'axe de la RD 10 en agglomération ;
- 35 mètres de l'axe de la RD 10 hors agglomération pour les constructions à destination d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 15 mètres de l'axe de la RD 73 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

### **Dans la zone UA**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantées sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **Dans les zones UB et UC, exceptés les secteurs UCc et UCp**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées pour les constructions annexes

- sur une des limites séparatives latérales pour les constructions annexes accolées ou non à la construction principale à condition que ces constructions annexes présentent :
  - . une longueur maximale équivalant au tiers de la longueur de la limite séparative concernée, sans être supérieure à 7 mètres ;
  - . une hauteur maximale de 4,00 mètres au faîtage sans être inférieure à 2,80 mètres à l'égout du toit ;
- dans une bande de 4 mètres de profondeur depuis la limite séparative uniquement pour les constructions annexes accolées à la construction principale et d'une hauteur maximale de 4,00 mètres au faîtage sans être inférieure à 2,80 mètres à l'égout du toit.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;

Dans tous les cas, les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

#### **Dans les secteurs UCc et UCp :**

Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies lorsqu'il s'agit de s'adosser à une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction lorsque la longueur du bâtiment sur la limite mitoyenne concernée n'est pas supérieure à 10 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à destination d'habitation existantes.

Dans tous les cas, les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

#### **4.5- Implantation des constructions sur une même propriété**

##### **Dans les zones UA et UB**

Non réglementé.

##### **Dans la zone UC, excepté le secteur UCp**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et bassins d'agrément ni aux terrasses.

##### **Dans le secteur UCp**

La distance mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et bassins d'agrément, aux terrasses ainsi qu'aux bâtiments annexes (garage, abri de véhicule non clos, pool house, abri de jardin, constructions enterrées...) non accolés au bâtiment principal et dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE U 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### **5.1- Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

## 5.2- Implantation et murs de soutènement

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,20 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1,50 mètre.

La hauteur des murs de soutènement peut être portée à 2,00 mètres lorsqu'ils sont indispensables au maintien d'une construction (piscine) à condition qu'il soit en pierre de la région ou enduit d'une teinte proche de la pierre naturelle et que des plantations soient réalisées afin d'en atténuer l'impact visuel.

Les talus doivent être traités en pente douce.

## 5.3- Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques. Seules les canalisations d'évacuation d'eau pluviale sont admises en façades : elles doivent être soit dissimulées, soit être placées verticalement, dans les angles.

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public et voies privées ouvertes à la circulation publique.

## 5.4- Dans la zone UA

### Couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées n'excédant pas une inclinaison de plus 30%. Elles seront recouvertes de tuiles rondes dites « canal » ou assimilées, vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables. Les toitures plates et terrasses sont autorisées.

Dans ce cas :

- les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence ; elles ne pourront avoir alors une superficie supérieure à 30 % de la surface d'un étage courant
- les plats doivent être végétalisés. Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'un traitement minéral destiné à assurer leur entretien. Ils devront être accessibles pour permettre un entretien sécurisé. Ils ne devront comporter aucun aménagement, y compris des structures précaires et démontables.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

### 5.3- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Dans la zone UA, les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

#### Revêtements

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés fins. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdite. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits. Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu.

#### Ouvertures

La composition des façades doit s'inspirer de l'ordre de composition des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. La hauteur des baies doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures traditionnelles hormis pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée et les garages destinés aux véhicules automobiles.

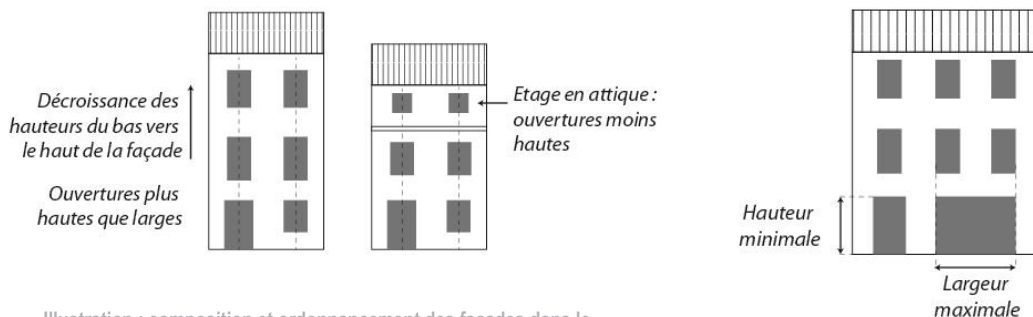


Illustration : composition et ordonnancement des façades dans le périmètre de protection du centre ancien et les hameaux

Illustration : Intégration d'une porte de garage

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions différentes sont autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes avoisinantes et que ces ouvertures ne sont pas visibles de l'espace public.

Pour les garages et façades commerciales, les ouvertures en rez-de-chaussée peuvent être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage. Elles seront axées ou alignées sur celles des étages.

La porte de garage ne peut occuper la largeur de la façade. Elle doit être au moins aussi haute que la porte d'entrée. Il est interdit de créer plusieurs portes de garage accolées.

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Une entrée d'immeuble indépendante doit être conservée ou recrée. Les dispositifs de fermeture doivent être ajourés et dissimulés dans la disposition générale de la façade. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer...) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

### Menuiseries

Les menuiseries doivent être de type traditionnel, excepté dans le cadre de baies autorisées sur les façades non visibles de l'espace public. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.

Les volets seront battants, persiennés ou pleins, et ne comporteront pas d'écharpe. Les volets roulants ne sont autorisés que sur les ouvertures non visibles de l'espace public (les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles de l'extérieur).

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie). Les ferrures seront de la même couleur que les menuiseries.

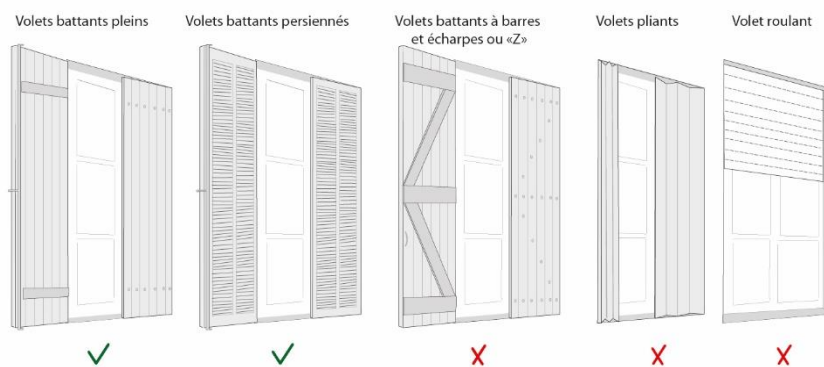


Illustration : Volets

### 5.4- Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques. Seules les canalisations d'évacuation d'eau pluviale sont admises en façades : elles doivent être soit dissimulées, soit être placées verticalement, dans les angles.

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public et voies privées ouvertes à la circulation publique.

## Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et/ou d'une haie vive végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec ces derniers.

## 5.4- Dans la zone UB

### Couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées n'excédant pas une inclinaison de plus 30%. Elles seront recouvertes de tuiles rondes dites « canal » ou assimilées, vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables. Les toitures plates et terrasses sont autorisées.

Dans ce cas :

- les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence ; elles ne pourront avoir alors une superficie supérieure à 30 % de la surface d'un étage courant
- les plats doivent être végétalisés. Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'un traitement minéral destiné à assurer leur entretien. Ils devront être accessibles pour permettre un entretien sécurisé. Ils ne devront comporter aucun aménagement, y compris des structures précaires et démontables.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

### Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

### Revêtements

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés fins. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdite. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits. Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu.

### Devantures commerciales

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Une entrée d'immeuble indépendante doit être conservée ou recréée. Les dispositifs de fermeture doivent être ajourés et dissimulés dans la disposition générale de la façade. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer...) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

### Menuiseries

Les menuiseries doivent être de type traditionnel, excepté dans le cadre de baies autorisées sur les façades non visibles de l'espace public. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.

Les volets seront battants, persiennés ou pleins, et ne comporteront pas d'écharpe. Les volets roulants ne sont autorisés que sur les ouvertures non visibles de l'espace public (les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles de l'extérieur).

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie). Les ferrures seront de la même couleur que les menuiseries.

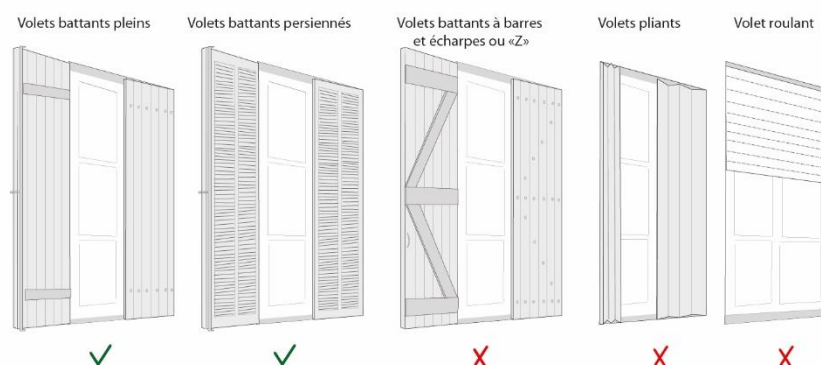


Illustration : Volets

### Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé, gratté ou glacé), de teinte proche de la pierre naturelle, des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec ces derniers.

### 5.5- Dans la zone UC

#### Couvertures

Les toitures à pans sont simples, généralement à deux pentes opposées n'excédant pas une inclinaison de plus 30%. Elles seront recouvertes de tuiles rondes dites « canal » ou assimilées, vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables. Les toitures plates et terrasses sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence. Elles devront être accessibles de façon sécurisée sur la totalité de leur emprise et doivent s'accompagner de possibilité de végétation. Elles ne devront comporter aucun aménagement, y compris des structures précaires et démontables.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

#### Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

#### Revêtements

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés fins. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdite. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits. Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu.

### Menuiseries

Les menuiseries doivent être de type traditionnel, excepté dans le cadre de baies autorisées sur les façades non visibles de l'espace public. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.

Les volets seront soit battants, persiennés ou pleins, et ne comporteront pas d'écharpe, soit roulants (les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles de l'extérieur).

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie). Les ferrures seront de la même couleur que les menuiseries.

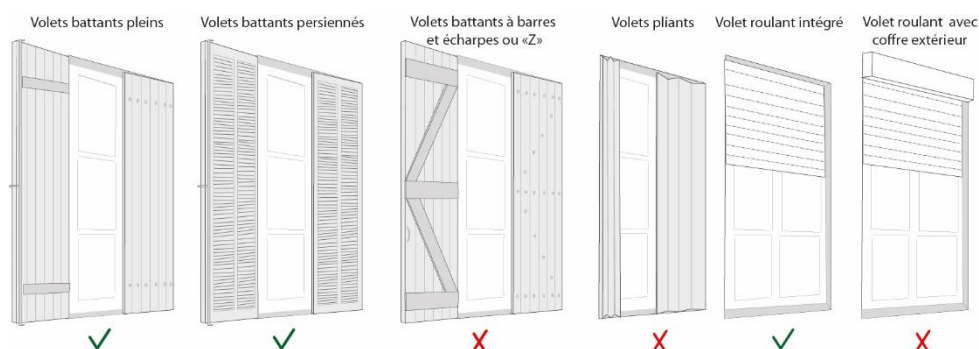


Illustration : Volets

### Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé, gratté ou glacé), de teinte proche de la pierre naturelle, des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

**Dans la zone UC, excepté le secteur UCp**, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et/ou d'une haie vive végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec ces derniers.

**Dans le secteur UCp**, les clôtures seront constituées

- soit d'une haie vive végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres éventuellement doublée d'un grillage simple à l'intérieur de la propriété, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage à mailles larges d'une hauteur maximale de 1,40 mètre.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec ces derniers.

## ARTICLE U 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 6.1- Dispositions générales

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

### 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

|             | Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal |
|-------------|---|
| Zone UA     | Non réglementé                                      |
| Zone UB     | 30%   |
| Secteur UCa | 45%   |
| Secteur UCb | 40%   |
| Secteur UCc | 50%   |
| Zone UCp    | 85%   |

En outre, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts de pleine terre communs doivent représenter au moins 15 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...).

Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m<sup>2</sup> du terrain d'espace libre du projet.

Le verdissement des aires de stationnement non couvertes est imposé à raison d'au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen (voir Lexique) pour quatre places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité....).

### 6.3- Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

## ARTICLE U 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 7.1- Normes de stationnement des véhicules automobiles

| Destination   | Norme minimale imposée   | Dispositions particulières   |
|---|--|--|
| <b>1. Habitation</b>  | 1 place par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil  | Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale. |
| <b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>                    | <b>Hôtellerie :</b><br>1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Concernant les autocars : 1 aire de dépose pour 1 000 à 3 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 3 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br><b>Restauration :</b><br>1,5 place de stationnement par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher |  |
| <b>3. Activité de services</b>                                    | 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |  |
| <b>4. Commerces de détail</b>                                     | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente   |  |
| <b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>     | 1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher  |  |
| <b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b> | <u>Bureau :</u><br>1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><u>Industrie, entrepôt :</u> sans objet  |  |
| <b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.  |  |

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

| Destination   | Norme minimale imposée  | Dispositions particulières                                    |
|---|---|---|
| <b>1. Habitation</b>  | Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement  | Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos. |
| <b>2. Autres destinations</b>                                 | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |   |
| <b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable. |   |

## Equipements et réseaux

### **ARTICLE U 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### **ARTICLE U 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*



# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme  
*Taradeau*

4

TITRE 4  
DISPOSITIONS  
PARTICULIERES AUX ZONES A  
URBANISER



## Zone 1AU

La zone 1AU une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, principalement destinée à l'accueil de l'habitat, mais permettant également l'implantation d'activités économiques compatibles avec sa vocation résidentielle.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur réglementaire ; les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

Elle se décompose en un **secteur 1AUa** au Château et un **secteur 1AUb** aux Chaberts.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE 1AU 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Cf. Tableau article 1AU 2

#### ARTICLE 1AU 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

##### Destination, sous-destination et nature d'activité :

- interdite (article 1)
- autorisée sous condition (article 2) - Les différentes conditions sont référencées et explicitées après le tableau.
- autorisée (par défaut)

| Destination/ sous-destination/ nature d'activité      |   | Zone 1AU |
|---|---|----------|
| Exploitation agricole et forestière                   |   |          |
| Habitation  | Logement  | (1) (2)  |
|   | Hébergement   | (1)      |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                               | (1)      |
|   | Restauration  | (1)      |
|   | Commerce de gros  |          |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | (1)      |
|   | Hébergement hôtelier et touristique                           |          |
|   | Cinéma  |          |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   |   |          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |
|   | Entrepôt  |          |

| Destination/ sous-destination/ nature d'activité                           |   | Zone 1AU |
|--|---|----------|
|  | Bureau  | (1)      |
|  | Centre de congrès et d'exposition   |          |
| Camping, Caravaning  | Terrains de camping et de caravaning  |          |
|  | Parcs Résidentiels de Loisirs, Habitations légères de loisirs                                 |          |
|  | Stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée |          |
| Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) |   |          |
| Carrières, gravières, exploitation du sous-sol                             |   |          |
| Installations classées pour la protection de l'Environnement               |   | (3)      |
| Affouillements et exhaussements du sol                                     |   | (4)      |

Destinations et natures d'activités soumises à conditions particulières :

- (1) Ces occupations et utilisations du sol non interdites sont admises dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
- les principes et conditions définis dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation relative au secteur sont respectés,
  - les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
  - l'urbanisation est réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
  - les opérations respectent les prescriptions du SDIS émises dans le cadre du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.
- (2) En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, l'extension des habitations existantes et la création d'annexes dans la limite de 30 % de la surface de plancher autorisée et de 30% de l'emprise au sol existantes sur l'unité foncière à la date d'entrée en vigueur de la révision n°1 du PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de ne pas être contraire aux principes et conditions définis dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.
- (3) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.
- (4) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

### ARTICLE 1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).*

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE 1AU 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

|              | Coefficient d'emprise au sol maximale |
|--------------|---------------------------------------|
| Secteur 1AUa | 25%                                   |
| Secteur 1AUb | 12%                                   |

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur devra rester en cohérence avec la hauteur des constructions de l'environnement proche.

Les hauteurs maximales, selon les indications portées aux documents graphiques des OAP, sont les suivantes :

|                                  | Hauteur maximale                       |                          |
|----------------------------------|--|--------------------------|
|                                  | Absolue<br>(à l'égout ou à l'acrotère) | Frontale<br>(au faitage) |
| Constructions                    | 7,00 mètres                            | 9,50 mètres              |
| Bâtiments annexes à l'habitation | 2,80 mètres                            | 4,30 mètres              |

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 15 mètres de l'axe de la RD 10 en agglomération ;
- 35 mètres de l'axe de la RD 10 hors agglomération, excepté pour les annexes à l'habitation qui peuvent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de la voie ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Toutefois, les piscines peuvent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

La distance mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et bassins d'agrément ni aux terrasses.

### ARTICLE 1AU 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 5.1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

## 5.2- Implantation et murs de soutènement

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,20 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1,50 mètre.

La hauteur des murs de soutènement peut être portée à 2,00 mètres lorsqu'ils sont indispensables au maintien d'une construction (piscine) à condition qu'il soit en pierre de la région ou enduit d'une teinte proche de la pierre naturelle et que des plantations soient réalisées afin d'en atténuer l'impact visuel.

Les talus doivent être traités en pente douce.

## 5.3- Couvertures

Les toitures à pans sont simples, généralement à deux pentes opposées n'excédant pas une inclinaison de plus 30%. Elles seront recouvertes de tuiles ronde dite « canal » ou assimilées, vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables. Les toitures plates et terrasses sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence. Elles devront être accessibles de façon sécurisée sur la totalité de leur emprise et doivent s'accompagner de possibilité de végétation. Elles ne devront comporter aucun aménagement, y compris des structures précaires et démontables.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

## 5.4- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

### Revêtements

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés fins. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdite. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits. Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu.

### Menuiseries

Les menuiseries doivent être de type traditionnel, excepté dans le cadre de baies autorisées sur les façades non visibles de l'espace public. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.

Les volets seront soit battants, persiennés ou pleins, et ne comporteront pas d'écharpe, soit roulants (les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles de l'extérieur).

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie). Les ferrures seront de la même couleur que les menuiseries.

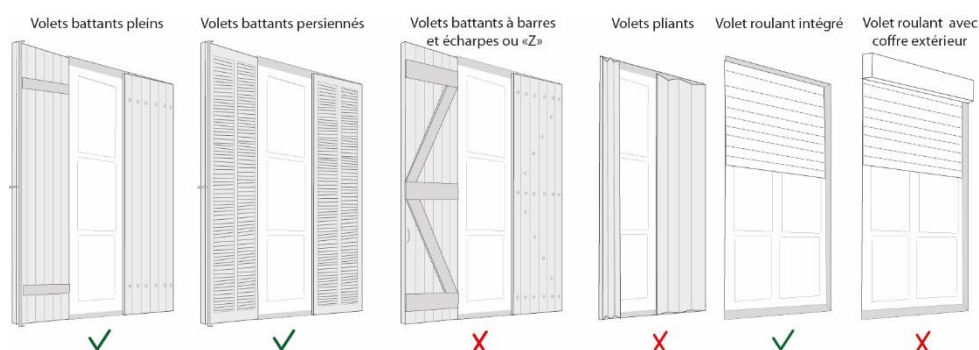


Illustration : Volets

### 5.5- Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques. Seules les canalisations d'évacuation d'eau pluviale sont admises en façades : elles doivent être soit dissimulées, soit être placées verticalement, dans les angles.

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public et voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone...) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

Les emplacements réservés aux containers de collecte sélective, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment, seront dissimulés de la vue depuis l'espace public.

### 5.6- Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont autorisées, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé, gratté ou glacé), de teinte proche de la pierre naturelle, des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 1,80 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et/ou d'une haie vive végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec ces derniers.

## ARTICLE 1AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 6.1- Dispositions générales

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

### 6.2- Mise en œuvre du verdissement

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

|              | <b>Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal</b> |
|--------------|--|
| Secteur 1AUa | 45%  |
| Secteur 1AUb | 50%  |

En outre, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts de pleine terre communs doivent représenter au moins 15% de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...).

Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m<sup>2</sup> du terrain d'espace libre du projet.

Le verdissement des aires de stationnement non couvertes est imposé à raison d'au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen (voir Lexique) pour quatre places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

## ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

### 7.1-Normes de stationnement des véhicules automobiles

| Destination   | Norme minimale imposée   | Dispositions particulières   |
|---|--|--|
| <b>1. Habitation</b>  | 1 place par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil  | Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale. |
| <b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>                    | <b>Hôtellerie :</b><br>1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Concernant les autocars : 1 aire de dépose pour 1 000 à 3 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 3 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><b>Restauration :</b><br>1,5 place de stationnement par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher |  |
| <b>3. Activité de services</b>                                    | 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |  |
| <b>4. Commerces de détail</b>                                     | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente   |  |
| <b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>     | 1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher  |  |
| <b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b> | <u>Bureau :</u><br>1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><u>Industrie, entrepôt :</u> sans objet  |  |
| <b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>     | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.  |  |

### 7.2- Normes de stationnement des deux-roues

| Destination   | Norme minimale imposée  | Dispositions particulières                                    |
|---|---|---|
| <b>1. Habitation</b>  | Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement  | Au moins la moitié des places créées sera destinée aux vélos. |
| <b>2. Autres destinations</b>                                 | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |   |
| <b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable. |   |

## Equipements et réseaux

**ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

**ARTICLE 1AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

## Zone 2AU

La zone **2AU** est une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision du PLU.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE 2AU 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

#### ARTICLE 1AU 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

- Les ouvrages techniques à conditions d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

#### ARTICLE 2AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1).*

### B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### ARTICLE 2AU 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

##### 4.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### 4.2- Hauteur des constructions

Non réglementé.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

#### Clôtures

Elles seront aussi discrètes que possible. Elles seront constituées :

- soit de haies vives
- soit de grillage d'une hauteur maximale 1,40 mètre ;
- soit d'une association des deux dispositifs.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

#### Cas d'un mur de soutènement

La hauteur du mur de soutènement, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre.

### **ARTICLE 2AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 2).*  
Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 7 – STATIONNEMENT**

Sans objet.

## Equipements et réseaux

### **ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*

### **ARTICLE 2AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Chapitre 2, Article DG2 3).*



# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme  
*Taradeau*

5

TITRE 5  
DISPOSITIONS  
PARTICULIERES AUX ZONES  
AGRICOLEES



## Zone A

**La zone A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un **secteur Ap**, protégé en raison de la qualité paysagères et des vues.

Elle comprend un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités), le **secteur At lié** au projet d'activité Oenotouristique du domaine de Rasque.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE A 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets et le dépôt d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, la cabanisation, l'implantation de centrales photovoltaïques et le dépôt de ferraille y sont interdits.

#### ARTICLE A 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

##### **Dans la zone A et ses secteurs :**

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- Les installations, constructions ou ouvrages techniques directement nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :
  - L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que (conditions cumulatives) :
    - . la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;

- . l'extension doit être réalisée en une seule fois ;
  - . l'extension créée et les annexes (hors piscines) n'excède pas un total de 30% de surface de la plancher préexistante et 30% de l'emprise au sol préexistantes par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU ;
  - . la surface de plancher globale (existant + extension + annexes hors piscine) n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol globale (existant + extension + annexes hors piscine) n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;
  - . l'extension soit réalisée en une seule fois ;
  - . l'emprise au sol des piscines est limitée à 70 m<sup>2</sup> par habitation ;
  - . des haies anti-dérives ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnant ;
  - . les annexes (bâtiments, piscines, etc.) doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment d'habitation.
- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
  - A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :
    - l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau

**Dans la zone A à l'exclusion du secteur Ap sont, en outre, autorisés :**

- A condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation agricole et regroupés autour du siège d'exploitation :
  - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
  - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 150 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes, dont piscines) ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup>.
  - les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Le changement de destination à l'intérieur des polygones d'implantation définis au plan de zonage pour une destination d'habitation, d'hébergement touristique, de l'accueil du public en lien avec l'activité oenotouristique

**Dans le secteur At sont, en outre, autorisés:**

- Le changement de destination à l'intérieur des polygones d'implantation définis au plan de zonage pour une destination d'habitation, d'hébergement touristique, de l'accueil du public en lien avec l'activité oenotouristique ou de vente de produits issus de l'exploitation.
- Dans les polygones d'implantations identifiés sur le plan de zonage, les constructions ne pourront dépasser une emprise maximale de 3560 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE A 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des habitations et de leurs annexes est de 200 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des piscines ne peut excéder 70 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur At :**

L'emprise au sol maximale des constructions à usages touristique et hébergement est définie par les polygones d'implantations figurés sur les documents graphiques.

#### 4.2- Hauteur des constructions

|                       | Hauteur maximale                       |                          |
|-----------------------|--|--------------------------|
|                       | Absolue<br>(à l'égout ou à l'acrotère) | Frontale<br>(au faitage) |
| Bâtiment agricole     | 5,00 mètres                            | 7,00 mètres              |
| Habitation            | 7,00 mètres                            | 9,50 mètres              |
| Annexe à l'habitation | 2,80 mètres                            | 4,30 mètres              |

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. La hauteur maximale existante ne pourra toutefois être dépassée.
- pour les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente à condition que ceux-ci s'intègrent dans le paysage

#### **Toutefois, dans le secteur At :**

La hauteur maximale des constructions autorisées dans les polygones d'implantation est figurée au plan de zonage.

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires ;
- 75 mètres de l'axe de la RDn7 ;
- 35 mètres de l'axe des RD 10 et RD 73 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge recul imposée par rapport la voie ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**Dans le secteur At :**

L'implantation des constructions à usages touristique et hébergement par rapport aux voies et emprises publiques est définie par les polygones d'implantations figurés sur les documents graphiques.

**4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

**Dans le secteur At :**

Non réglementé

**4.5- Implantation des constructions sur une même propriété**

Les annexes aux bâtiments d'habitation non liées à l'exploitation agricole doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

**Dans le secteur At :**

Non réglementé

**ARTICLE A 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

**5.1- Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

**5.2- Implantation et murs de soutènement**

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,20 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1,50 mètre.

La hauteur des murs de soutènement peut être portée à 2,00 mètres lorsqu'ils sont indispensables au maintien d'une construction (piscine) à condition qu'il soit en pierre de la région ou enduit d'une teinte proche de la pierre naturelle et que des plantations soient réalisées afin d'en atténuer l'impact visuel.

Les talus doivent être traités en pente douce.

### 5.3- Bâtiments d'habitation et leurs annexes

#### 5.3.1- Couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30 % de pente maximum.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type « canal », romanes. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

Les tuiles plates mécaniques sont interdites.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions annexes (garages, abris,...) non visibles du domaine public ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

#### 5.3.2- Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les façades toute verre ou avec effet miroir sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

### 5.4- Bâtiments agricoles

#### 5.4.1- Couvertures

La pente de toiture sera comprise entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles.

Les bâtiments seront obligatoirement couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal » ou assimilées.

#### 5.4.2- Façade

Les enduits seront frottés fin. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles.

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

### 5.5- Clôtures

Elles seront aussi discrètes que possible. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres éventuellement doublée d'un grillage simple à l'intérieur de la propriété, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage à mailles larges d'une hauteur maximale de 1,40 mètre.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

## **ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparant les constructions des terrains agricoles environnants doivent être plantés en accompagnement de tout projet d'extension d'habitation ou de création d'annexe.

Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

Les surfaces libres de toute construction et installation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

## **ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2).*

## **C/ Equipements et réseaux**

### **ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3).*

### **ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3).*

# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme  
*Taradeau*

6

TITRE 6  
DISPOSITIONS  
PARTICULIERES AUX ZONES  
NATURELLES



## Zone N

**La zone N** correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend :

- **le secteur Na** identifiant des activités économiques existantes ;
- **le secteur NL** pour l'aménagement des berges et espaces de plein air le long de la Florièye ;
- **le secteur Np** identifiant le hameau patrimonial de Bertrand ;
- **le secteur Ns** correspondant au site de la station d'épuration.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.*

### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE N 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets et le dépôt d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole et le dépôt de ferraille y sont interdits.

#### ARTICLE N 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

**Dans la zone N et ses secteurs :**

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- Les installations, constructions ou ouvrages techniques directement nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

**En outre, dans la zone N et le secteur Na :**

- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :
  - L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que (conditions cumulatives) :
    - . la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 75 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
    - . l'extension doit être réalisée en une seule fois ;
    - . l'extension créée et les annexes (hors piscines) n'excède pas un total de 30% de surface de la plancher préexistante et 30% de l'emprise au sol préexistantes par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU ;
    - . la surface de plancher globale (existant + extension + annexes hors piscine) n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol globale (existant + extension + annexes hors piscine) n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;
    - . l'extension soit réalisée en une seule fois ;
    - . l'emprise au sol des piscines est limitée à 70 m<sup>2</sup> par habitation ;
    - . des haies anti-dérives ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnant ;
    - . les annexes (bâtiments, piscines, etc.) doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment d'habitation.
- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

**En outre, dans le secteur Na :**

- L'extension des constructions liées et nécessaires à l'activité économique existante à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination.

**En outre, dans le secteur Np :**

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes à condition de respecter le plan gabarit figurant sur les documents graphiques.

**En outre, dans le secteur NL :**

- Les aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs de plein air (activités sportives, culturelles et de loisir...), ne créant pas de surface de plancher.
- Les aires de stationnement paysagères, aménagements légers, mobiliers et structures légères d'accueil du public (kiosque...).

### **ARTICLE N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## B/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ARTICLE N 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

#### 4.1- Emprise au sol des constructions

##### **Dans la zone N et e secteur Na :**

L'emprise au sol maximale des habitations et de leurs annexes est de 200 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des piscines ne peut excéder 70 m<sup>2</sup>.

##### **Dans le secteur Na :**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder au total (existant + extension) 500 m<sup>2</sup>.

##### **Dans le secteur Np :**

L'emprise au sol maximale est définie par les polygones d'implantations figurés sur les documents graphiques.

#### 4.2- Hauteur des constructions

|                       | Hauteur maximale                       |                          |
|-----------------------|--|--------------------------|
|                       | Absolue<br>(à l'égout ou à l'acrotère) | Frontale<br>(au faitage) |
| Habitation            | 7,00 mètres                            | 9,50 mètres              |
| Annexe à l'habitation | 2,80 mètres                            | 4,30 mètres              |
| Autres constructions  | 5,00 mètres                            | 7,00 mètres              |

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. La hauteur maximale existante ne pourra toutefois être dépassée.

##### **Toutefois, dans le secteur Np :**

La hauteur maximale des constructions est figurée au plan gabarit sous forme de rez-de-chaussée, soit 3,50 mètres, et de rez-de-chaussée plus un niveau (soit 7 mètres) ou rez-de-chaussée plus deux niveaux (soit 10 mètres).

#### 4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires ;
- 35 mètres de l'axe des RD 10 et RD 73 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas

- réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge recul imposée par rapport la voie ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**Dans le secteur Np :**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie par les polygones d'implantations figurés sur les documents graphiques.

**4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

**Dans le secteur Np :**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété est définie par les polygones d'implantations figurés sur les documents graphiques.

**4.5- Implantation des constructions sur une même propriété**

Les annexes aux bâtiments d'habitation non liées à l'exploitation agricole doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

**Dans le secteur Np :**

L'implantation constructions sur une même propriété est définie par les polygones d'implantations figurés sur les documents graphiques.

**ARTICLE N 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

**5.1- Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

**5.2- Implantation et murs de soutènement**

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,20 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1,50 mètre.

La hauteur des murs de soutènement peut être portée à 2,00 mètres lorsqu'ils sont indispensables au maintien d'une construction (piscine) à condition qu'il soit en pierre de la région ou enduit d'une teinte proche de la pierre naturelle et que des plantations soient réalisées afin d'en atténuer l'impact visuel.  
Les talus doivent être traités en pente douce.

### 5.3- Bâtiments d'habitation et leurs annexes

#### 5.3.1 Couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30 % de pente maximum.  
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type « canal », romanes. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

Les tuiles plates mécaniques sont interdites.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions annexes (garages, abris,...) non visibles du domaine public ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

#### 5.3.2 Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les façades toute verre ou avec effet miroir sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

### 5.2- Clôtures

Les clôtures seront constituées

- soit d'une haie vive végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres éventuellement doublée d'un grillage simple à l'intérieur de la propriété, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage à mailles larges d'une hauteur maximale de 1,40 mètre.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

#### Cas d'un mur de soutènement

La hauteur du mur de soutènement, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre.

### **ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparant les constructions des terrains agricoles environnants doivent être plantés en accompagnement de tout projet d'extension d'habitation ou de création d'annexe.

Des haies végétales denses et d'espèces persistantes doivent être plantées pour masquer des dépôts et citernes.

Les surfaces libres de toute construction et installation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

### **ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 2).*

## **C/ Equipements et réseaux**

### **ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre 2, Article DG2 3).*

### **ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

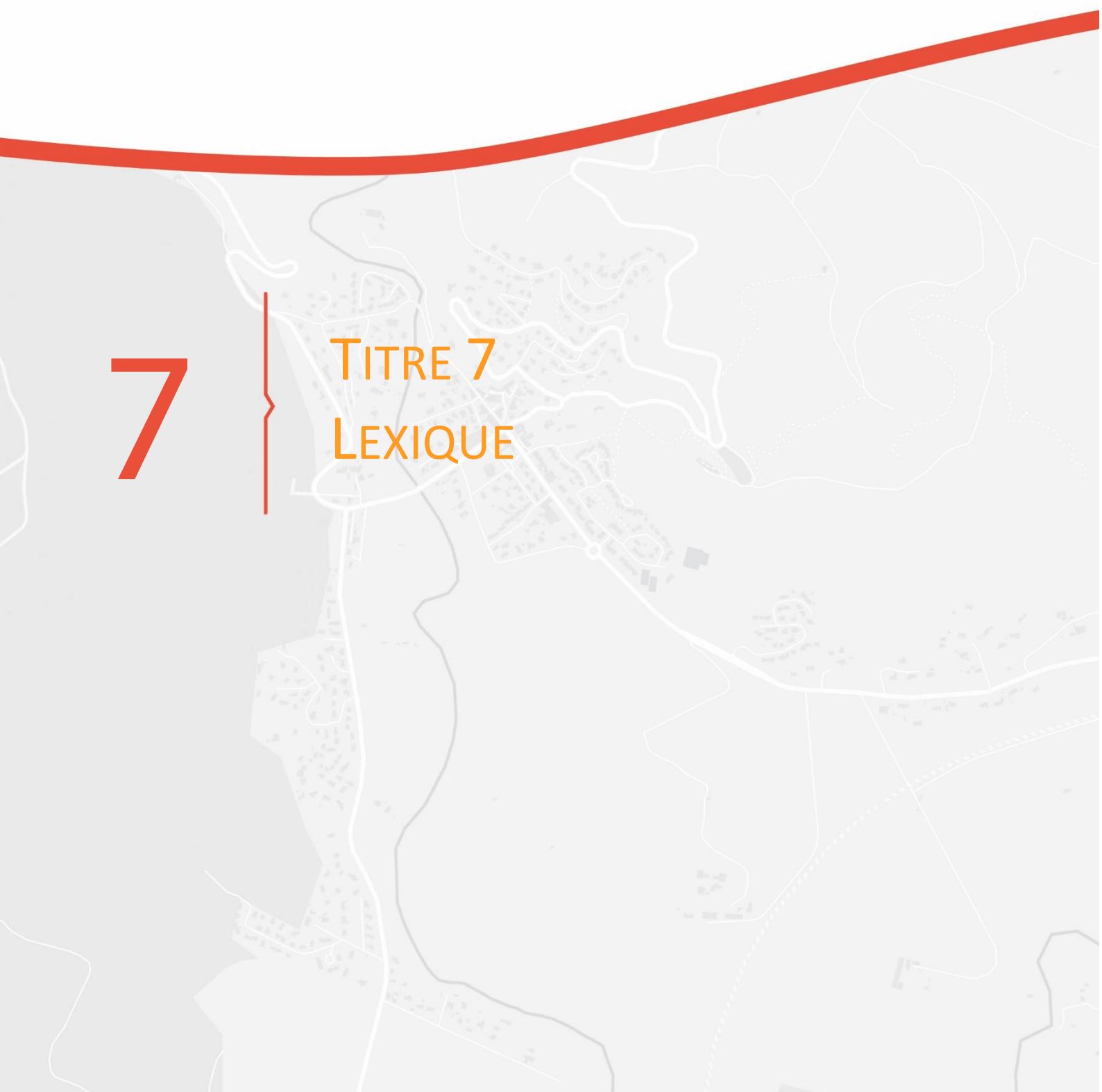
*S'appliquent les dispositions réglementaires communes à toutes les zones (Titre II, Chapitre 2, Article DG2 3).*

# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme  
*Taradeau*

7

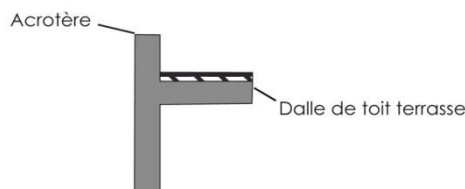
TITRE 7  
LEXIQUE





Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

**Acrotère** : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. L'acrotère étant un dispositif de sécurité pour la circulation des personnes, sa hauteur ne rentre pas dans le calcul d'une hauteur de façade. La hauteur normalisée d'un garde-corps ou d'un acrotère est comprise entre 1 et 1,1 mètre.



**Agrandissement** : Augmentation de la surface d'un bâtiment existant sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation).

**Alignement** : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

**Annexe** : Construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et 2-roues,....

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

**Artisanat et commerces** : La destination de commerces et d'artisanat regroupe les activités économiques de transformation, d'achat et de vente de biens et de services avec une présentation directe ou indirecte au public prédominante ( ex : métiers de bouche, supérette... ) .

**Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre de haute futaie devant atteindre plus de 10 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 25cm de circonférence (8cm de diamètre) à 1m du sol et le sommet de la futaie plus de 2,5m de hauteur.

**Arbre de jet moyen** : Il s'agit d'un arbre ou d'un arbuste devant atteindre plus de 5 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 15cm de circonférence (5cm de diamètre) à 1m du sol et le sommet de la futaie plus de 2m de hauteur

**Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

**Balcon** : Pièce d'architecture autoportée constituée d'une plateforme se dégageant du mur d'un édifice, possédant au moins un accès aux pièces intérieures de la construction. Un balcon situé en hauteur est au minimum sécurisé par un garde-corps, et plus généralement par des protections ouvragées.

**Bureaux** : se rattachent à la destination de bureaux, les activités indépendantes de présentation et de vente au

public. Les locaux professionnels seront intégrés dans cette catégorie.

**Cinquième façade** : désignation la toiture de la construction.

**Claires-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.

**Clôture** : une clôture désigne tout obstacle naturel ou construit suivant tout ou partie le pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites, et d'empêcher des personnes ou des animaux d'y entrer ou d'en sortir. Une clôture sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés, qu'elles soient privées ou publiques.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage interne destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation, protection de piscine, espace cultivé, etc.

**Construction** : Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis notamment à permis de construire ou à déclaration préalable.

**Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

**Enduit** : mélange préparé ou à préparer sur chantier, à projeter ou à talocher sur un mur afin d'obtenir un résultat lissé qui peut être fini frotassé, écrasé ou gratté pour lui donner un relief apparent souhaité. La finition choisie doit s'harmoniser avec son environnement, et être identique à la voisine en cas de rajout. Ce mouvement de finition peut être plus ou moins imprimé suivant le travail du maçon. Il est indispensable que l'épaisseur de l'enduit soit adaptée de sorte que les joints recouverts n'apparaissent plus, en particulier lorsque la pluie mouille la surface. L'aspect doit rester uniforme. La couleur apparente doit être assortie à celle du bâtiment principal, celle de bâtiments voisins ou celle d'un nuancier de couleurs provençales (disponible au service d'urbanisme). Cette couleur peut être incorporée à l'enduit ou rapportée ultérieurement par peinture des surfaces ; elle doit se maintenir ou s'entretenir dans le temps.

**Espaces libres** : Voir Dispositions générales (Titre 2, article DG2 2)

**Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant.

**Emprise au sol** : Voir Dispositions générales (Titre 2, article DG2 2)

**Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

**Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades de terrain.

**Foisonnement** : phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.

**Haie vive** : haie intégralement végétale

**Hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...). Les résidences de tourisme appartiennent à cette destination. En sont exclues les unités appartenant à une maison à usage d'habitation (maison d'hôte...)

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** : il s'agit des installations et constructions susceptibles de générer des risques ou des dangers. Elles sont soumises à une législation et une réglementation particulière instruite par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement DREAL (hors élevages) ou des Directions Départementales de Protection des Populations DPPP (élevages). Ces administrations font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

**Locaux accessoires** : partie d'une construction à usage d'activité (local d'exposition de l'artisanat, de la culture et des loisirs) qui ne peut recevoir plus de 3 personnes en même temps. Au-delà de ce seuil d'accueil du public, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 3 personnes pouvant être accueillies.

**Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation et traités dans un chapitre dédié.

**Modénature** : Ensemble de moulures décoratives d'une construction (façade, toiture...)

**Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres naturelles. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

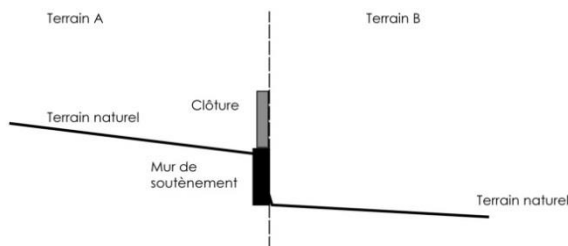


Illustration d'un mur de soutènement

**Mur-bahut** : mur bas d'une hauteur maximale de 80 cm éventuellement surmonté d'une grille ou grillage

**Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

**Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

**Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

**Ripisylve** : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

**Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

**Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

**Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

**Serre** : Une serre est une structure qui peut être parfaitement close destinée à la production agricole ou horticole. Elle vise à soustraire aux éléments climatiques les cultures vivrières ou de loisir pour une meilleure gestion des besoins des plantes et pour en accélérer la croissance ou les produire indépendamment des saisons.

La serre comme édifice architectural d'agrément sera assimilée à une annexe ou extension lorsqu'elle n'est pas en lien avec un projet agricole mais affectée à de l'habitation.

**Sol naturel** : Il s'agit du sol existant avant travaux et avant tout mouvement de sol volontaire du fait de l'homme

**Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

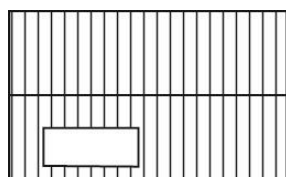
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

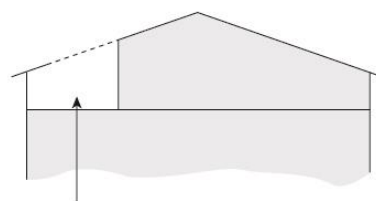
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

**Terrasse tropézienne ou tropézienne** : aménagement d'espaces libres, généralement de combles perdus, en terrasse par une ouverture dans le pan de toiture.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

**Zone Non Aedificandi** : Zone non constructible.



# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme  
*Taradeau*

8

TITRE 8  
ANNEXES





# Annexe 1 :

## Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

### En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animal, devra disposer de deux surfaces minimales d'assujettissement (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- **Existence d'une exploitation agricole** : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- **Taille de l'exploitation agricole** : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- **Nécessité des constructions** : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

### Autres définitions utiles

### Affouillement et exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la

hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

### **Cabanisation**

« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

### **Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

## **Annexe 2 : Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**





**Description :**

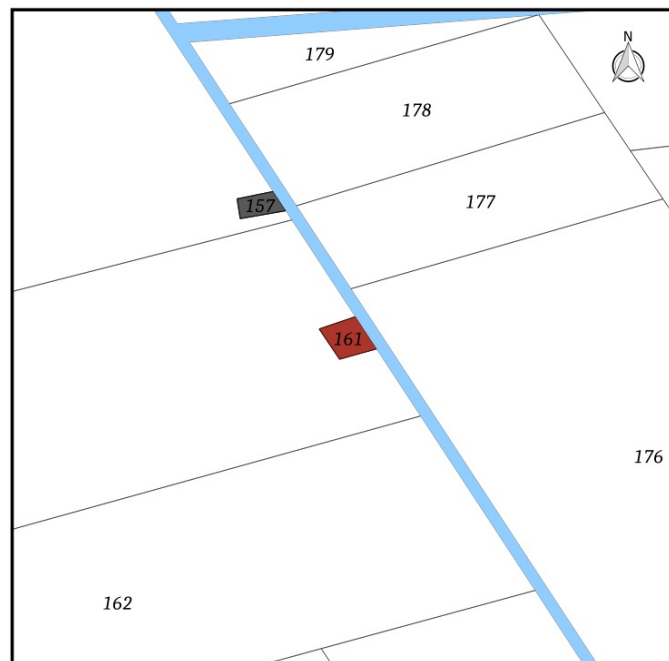
Bastidon de vignes - Construction en R+1, enduit à la chaux, avec badigeon teinté bleu, pignon est protégé par des des carreaux de terre-cuite, puits et appentis latéraux

**Prescription :**

Permettre la construction de l'appentis Est. Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti

Zonage : A

Parcelle(s) : B 161

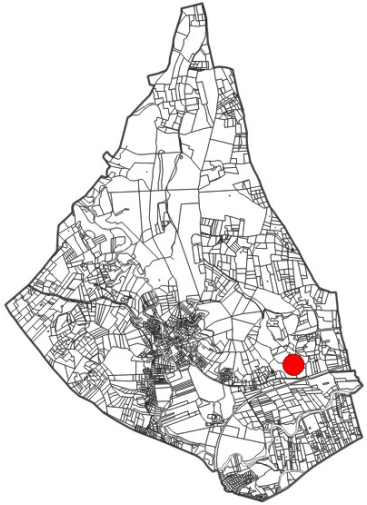


0 10 20 m



0 10 20 m





Description :

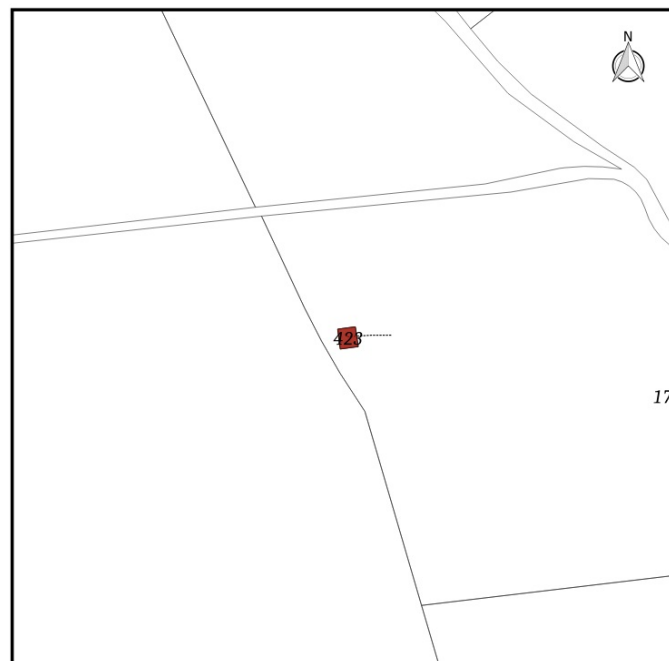
Pigeonnier - Construction en R+1 enduit à la chaux

Prescription :

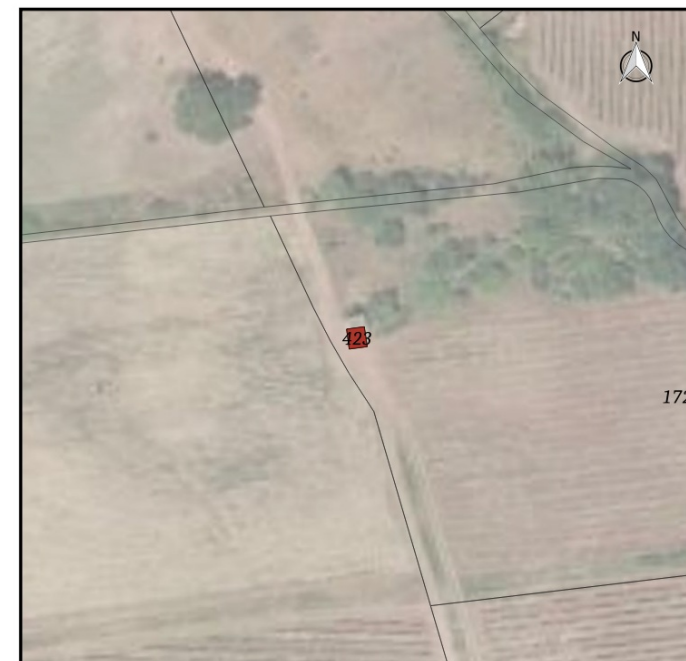
Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti

Zonage : A

Parcelle(s) : A 1723

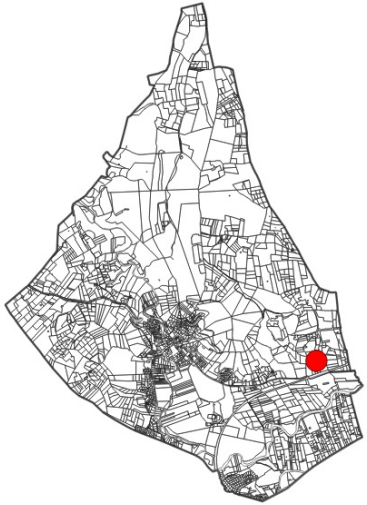


0 10 20 m



0 10 20 m





## Description :

Baste vignes - Construction en R+1 (tuf et grès, reliquat d'enduit à la chaux), encadrement des ouvertures et cintre en briques des ouvertures et cintre en brique

## Prescription :

Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti. Permettre la reconstruction de l'appentis Est

Zonage : A

Parcelle(s) : A 336





## Description :

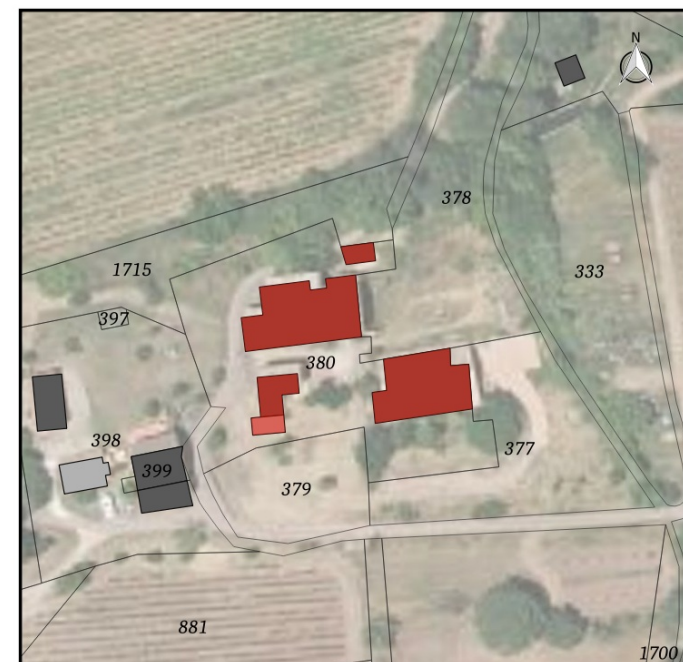
Hameau de la Combe - plusieurs corps de ferme et moulin alimenté par un aqueduc franchissant la route. Constructions en R+1/R+2, reliquant d'enduit à la chaux, beauxchainages en pierre

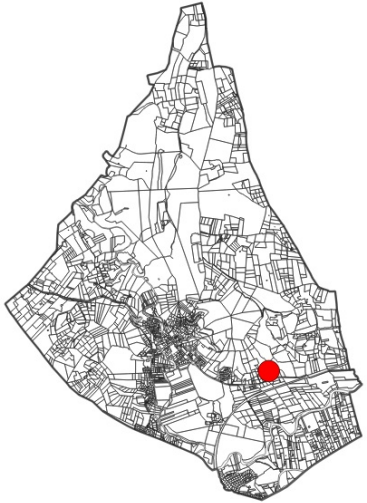
## Prescription :

Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti

Zonage : A

Parcelle(s) : A 380





Description :

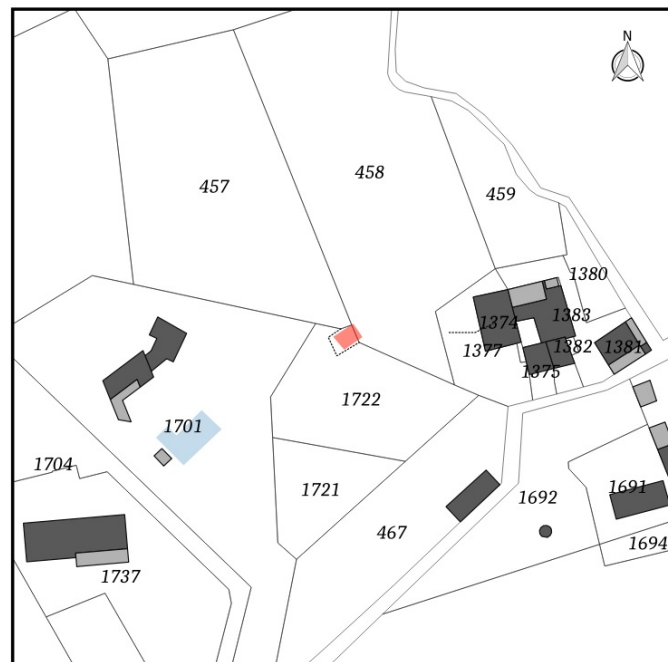
Lavoir ancien alimenté par une source

Prescription :

Dégager ce lavoir aujourd'hui encombré de clôtures qui le traversent et éviter des travaux modificatifs qui compromettraient son aspect et caractère

Zonage : UCc

Parcelle(s) : A 1722

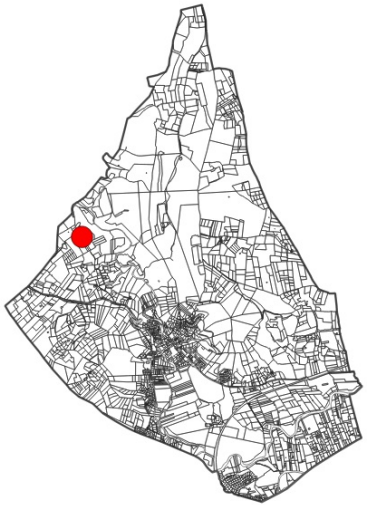


0 10 20 m



0 10 20 m





Description :

Hameau de la Lombarde - Ensemble de constructions en R+1/R+2

Prescription :

Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti existant : les extensions autorisées reprenant le vocabulaire de cet habitat rural : volumes, percements, toitures et enduits

Zonage : A

Parcelle(s) : E 384 ; E 102 ; E379



0 10 20 m



0 10 20 m

**Description :**

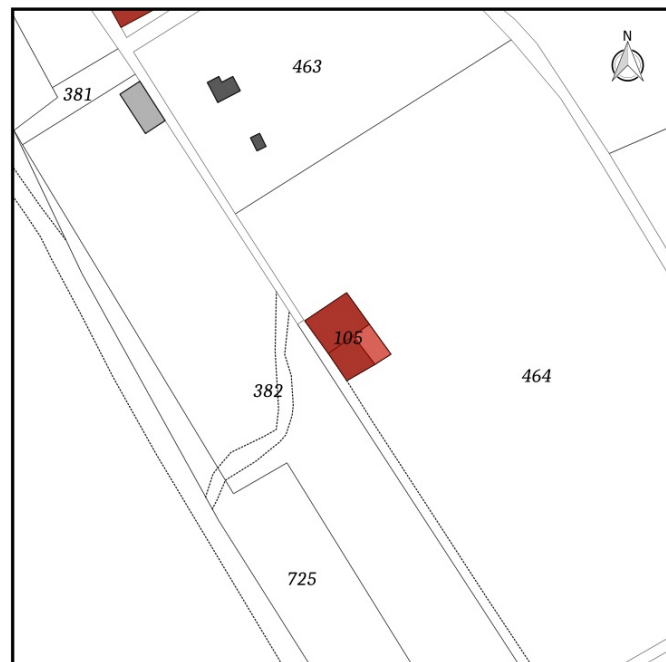
Ferme ancienne voisine du hameau + four

**Prescription :**

Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti existant. Les extensions autorisées reprennent le vocabulaire de cet habitat rural : volumes, percements, toitures et enduits

Zonage : A

Parcelle(s) : E 105



0 10 20 m



0 10 20 m





Description :  
Château de Selle et ses annexes

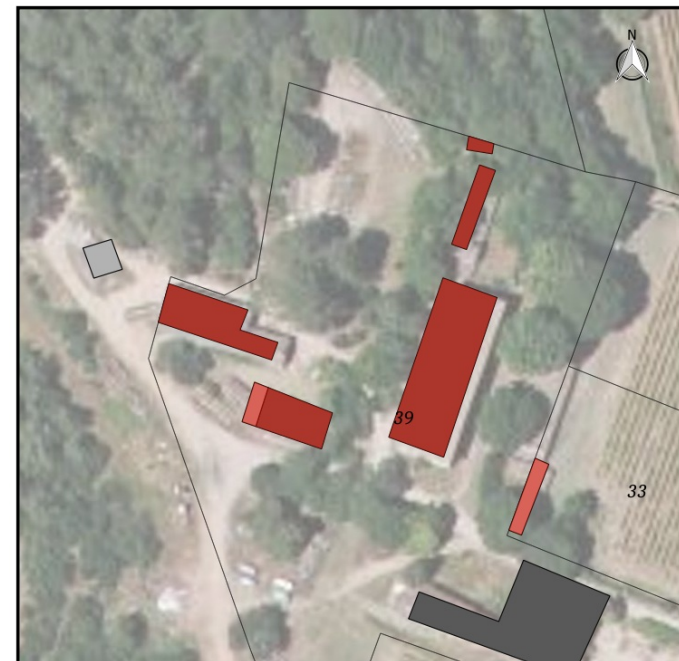
Prescription :  
Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti et des jardins

Zonage : A

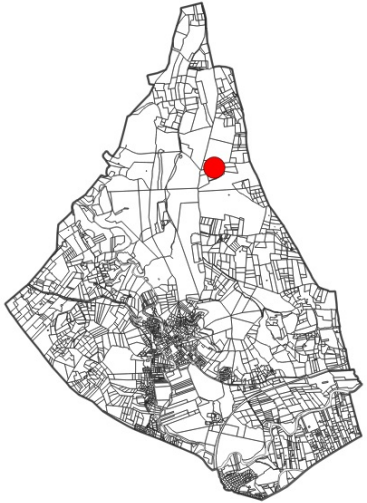
Parcelle(s) : E 39



0 10 20 m



0 10 20 m



Description :

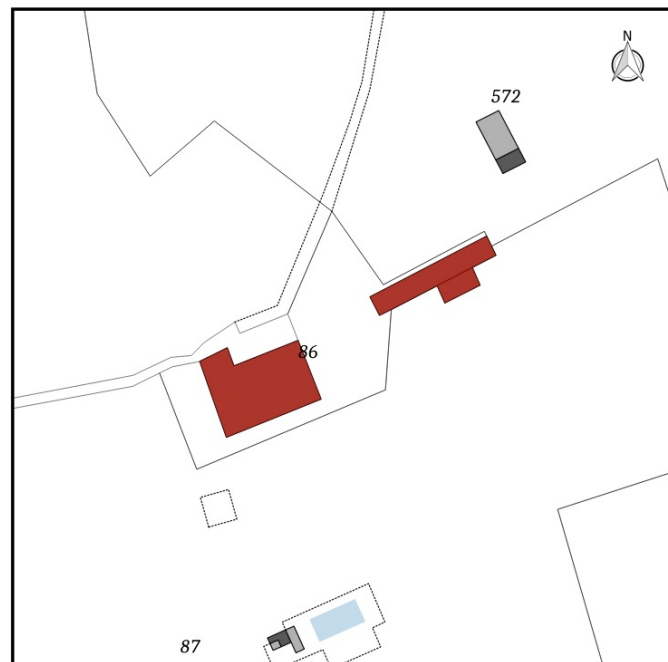
Bastide du domaine des chênes verts et ses annexes

Prescription :

travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti et du jardin

Zonage : A

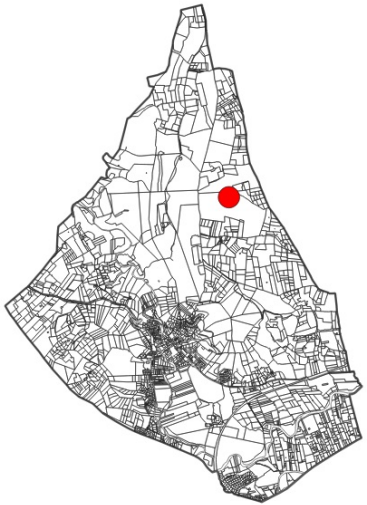
Parcelle(s) : A 86 ; A 87



0 10 20 m



0 10 20 m

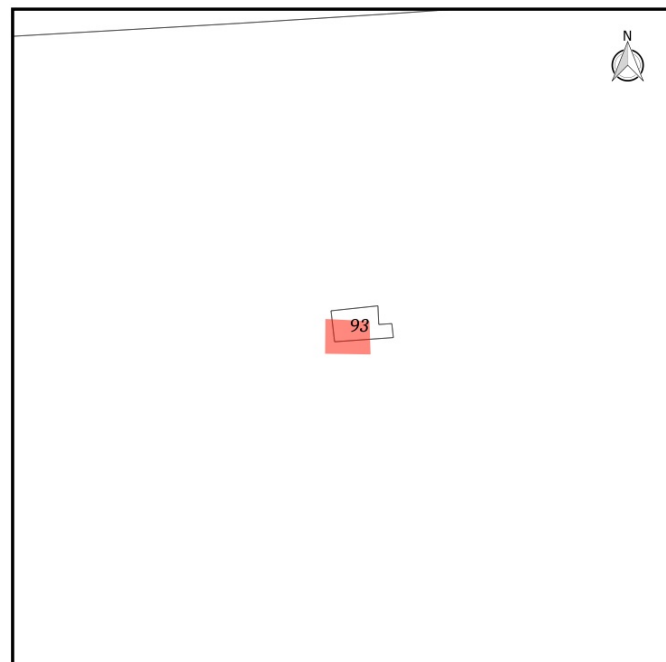


Description :  
Maison dit du Capellan

Prescription :  
Améliorer les travaux de réhabilitation effectués un peu trop grossièrement : rejointoyer les pierres ou effectuer un enduit frottassé fin : aucune extension autorisée

Zonage : A

Parcelle(s) : A 93

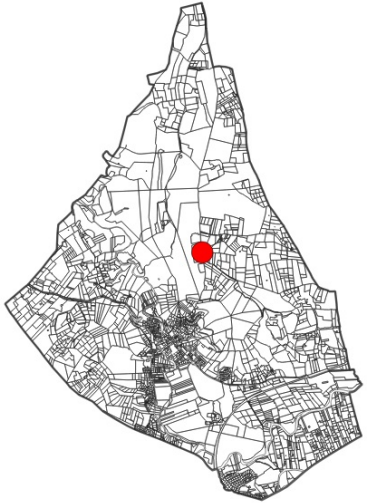


0 10 20 m



0 10 20 m





Description :

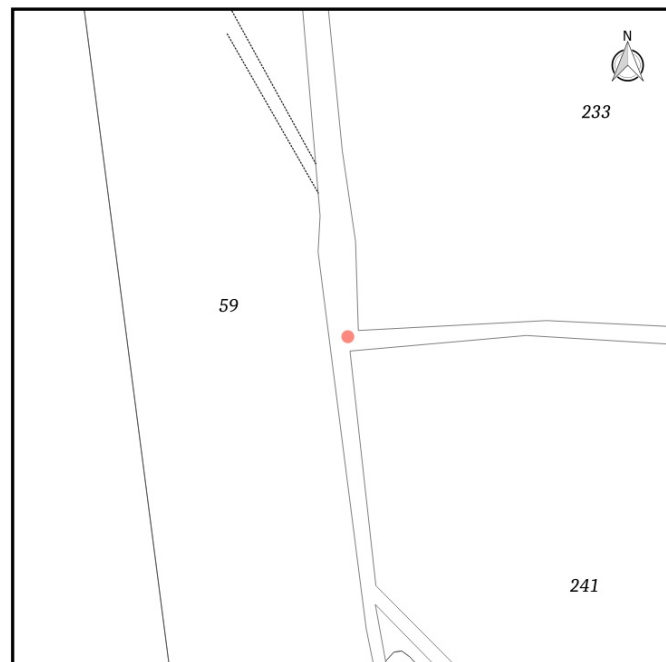
Puits situé en bord de la RD 73

Prescription :

Prévoir les travaux d'élargissement de la RD en évitement de ce petit patrimoine, repère sur cette route

Zonage : A

Parcelle(s) :



0 10 20 m



0 10 20 m



**Description :**

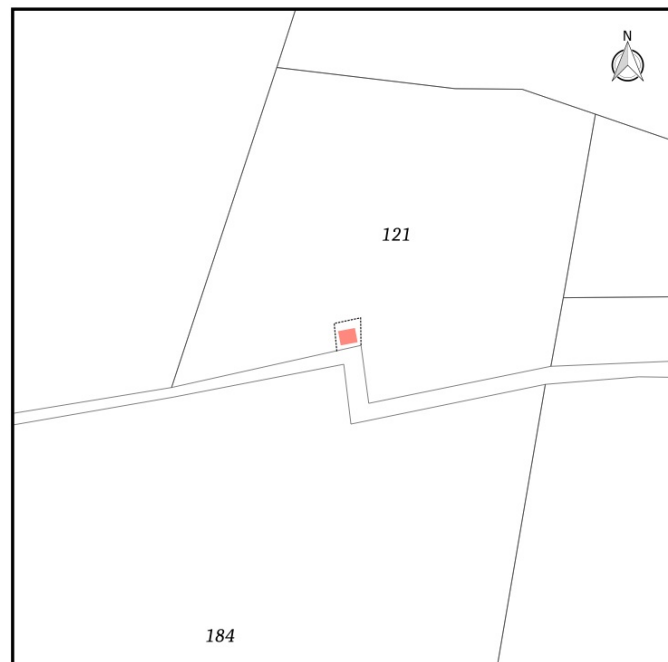
Construction en ruine aux murs en pierres très épais (1 m) - Construction témoin d'un habitat rural très ancien

**Prescription :**

Travaux conservatoires de sauvegarde

Zonage : A

Parcelle(s) : A 121



0 10 20 m



0 10 20 m



**Description :**

Ancienne ferme dont l'essentiel des murs porteurs subsiste

**Prescription :**

Permettre la réhabilitation, en évitant des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti existant

Zonage : A

Parcelle(s) : A 190 ; A 191





## Description :

Ancienne ferme (ancien relais de poste) - Restes remarquables d'un pressoir. Ancien cadran solaire en façade. Traces d'un four à pain au Nord

## Prescription :

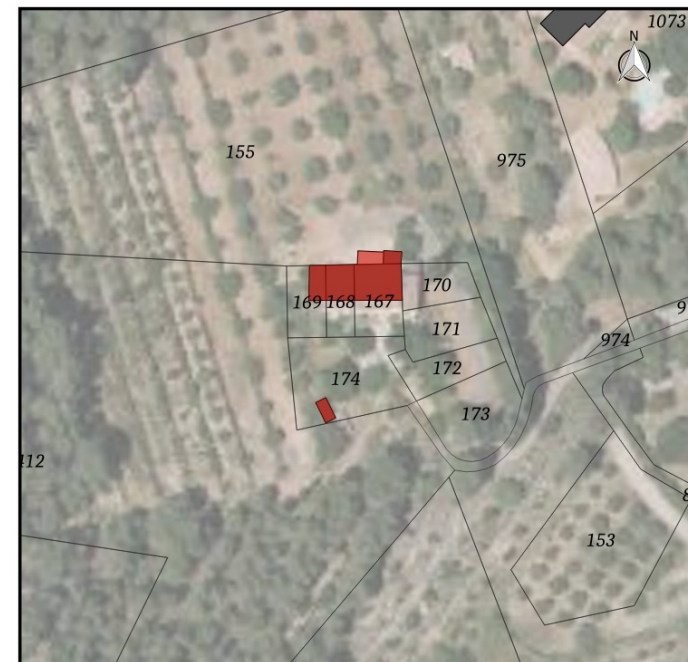
Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti existant (reprendre l'enduit, inadapté). Permettre la reconstruction de l'appentis Ouest. Les extensions autorisées reprennent le vocabulaire de cet habitat rural : volumes

## Zonage : A

Parcelle(s) : E 155 ; E 167 ; E 198 ; E 169 ; E 170



0 10 20 m



0 10 20 m





Description :

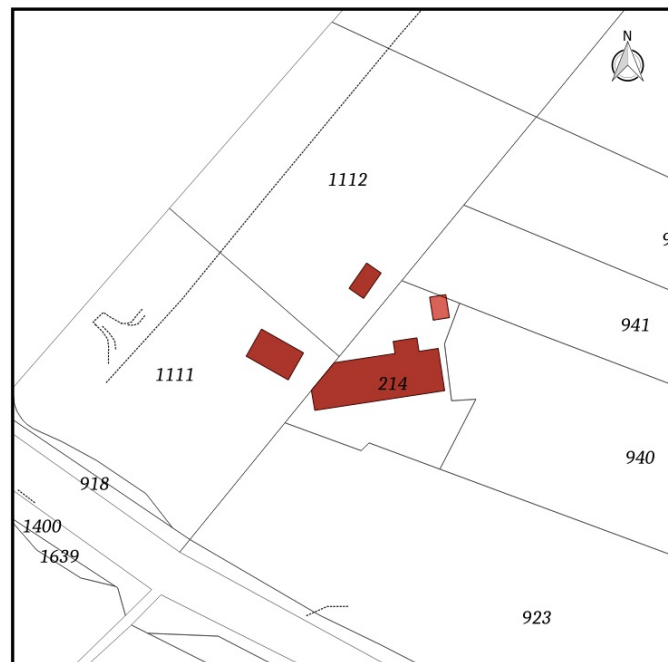
Ensemble de bâtiments ruraux d'intérêt inégal

Prescription :

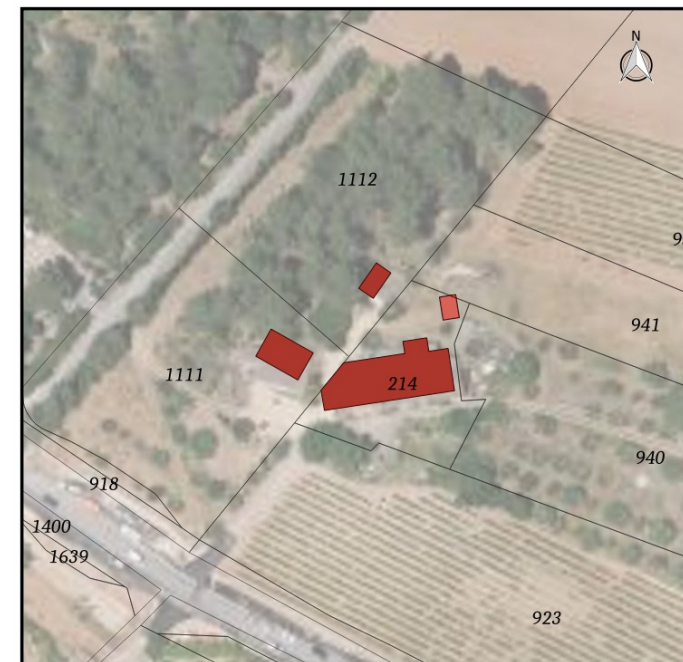
Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti

Zonage : A

Parcelle(s) : E 214 ; E 941 ; E 1111 ; E 1112



0 10 20 m



0 10 20 m



**Description :**

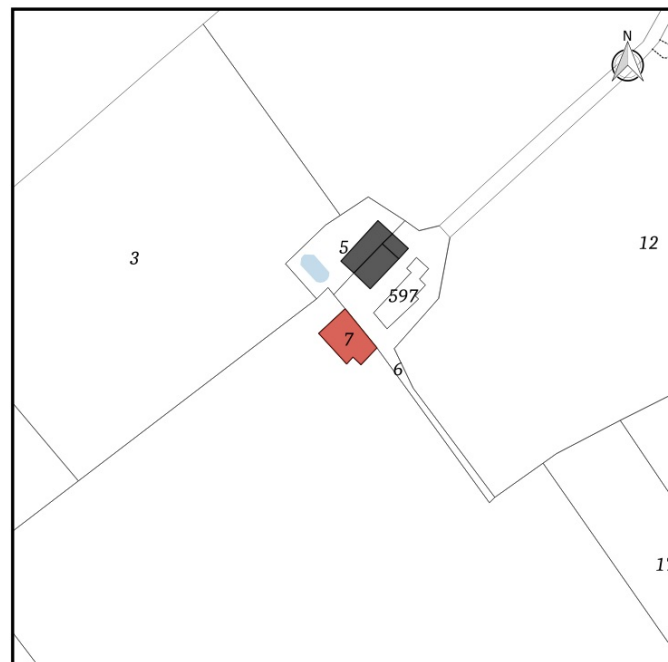
Le corps de ferme principal a été aménagé et agrandi sans grand respect de l'architecture rurale existante

**Prescription :**

Permettre la réhabilitation, sans extension, de l'annexe située au Sud et éviter les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti

Zonage : A

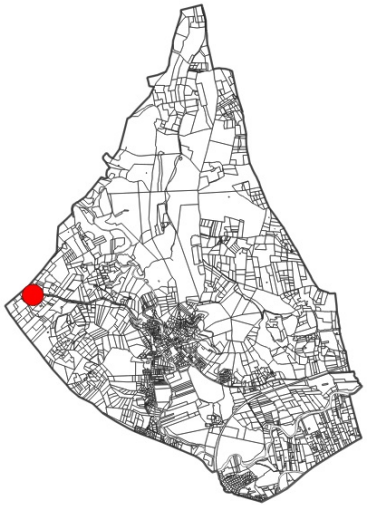
Parcelle(s) : D 7



0 10 20 m



0 10 20 m



## Description :

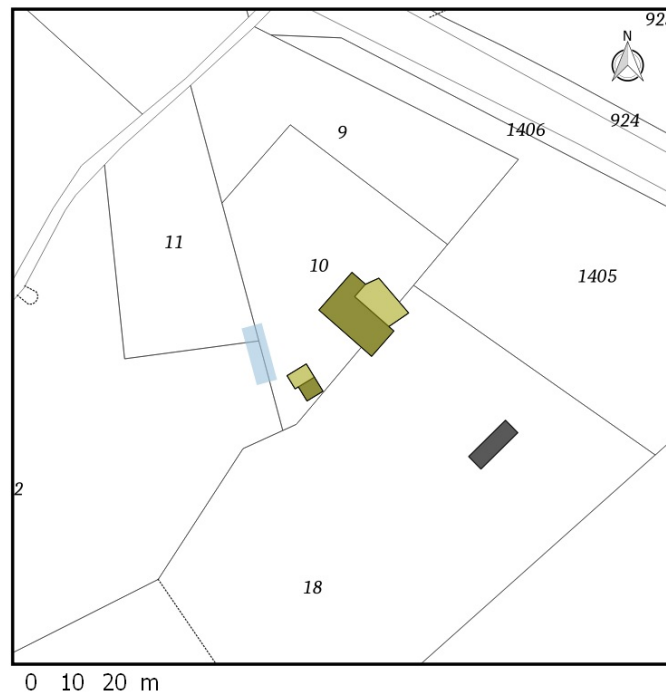
Ancienne ferme aménagée en résidence, réhabilitée avec soin

## Prescription :

Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti existant. Eviter les plantations exogènes consommatrices d'eau. Les extensions autorisées reprennent le vocabulaire de cet habitat rural : volumes, percements, toitures et en

Zonage : A

Parcelle(s) : D 10 ; D 18



**Description :**

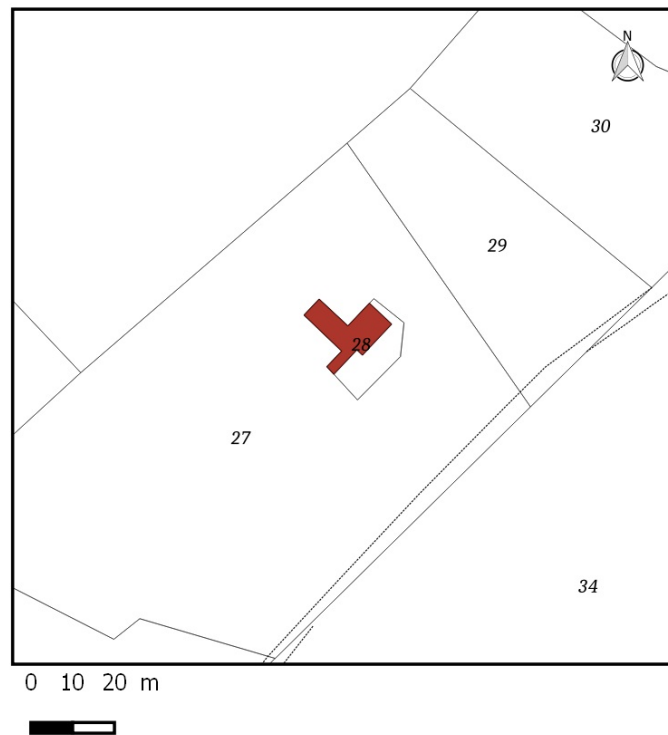
Ancienne ferme aménagée en gîte rural

**Prescription :**

Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti existant. Les extensions autorisées reprennent le vocabulaire de cet habitat rural : volumes, percements, toitures et enduits

Zonage : A

Parcelle(s) : D 28



**Description :**

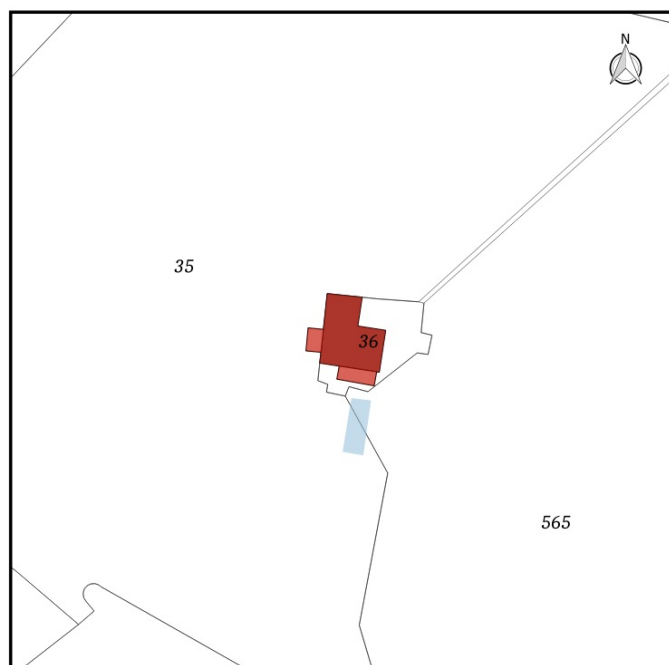
Ancienne ferme aménagée en résidence

**Prescription :**

Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti d'origine, comme c'est déjà le cas pour l'avant et ses joues vitrées, à remplacer par une pergola. Les extensions autorisées reprennent le vocabulaire de cet habitat r

Zonage : A

Parcelle(s) : D 35 ; D 36



0 10 20 m



0 10 20 m





Description :

Hameau entièrement réhabilité avec soin

Prescription :

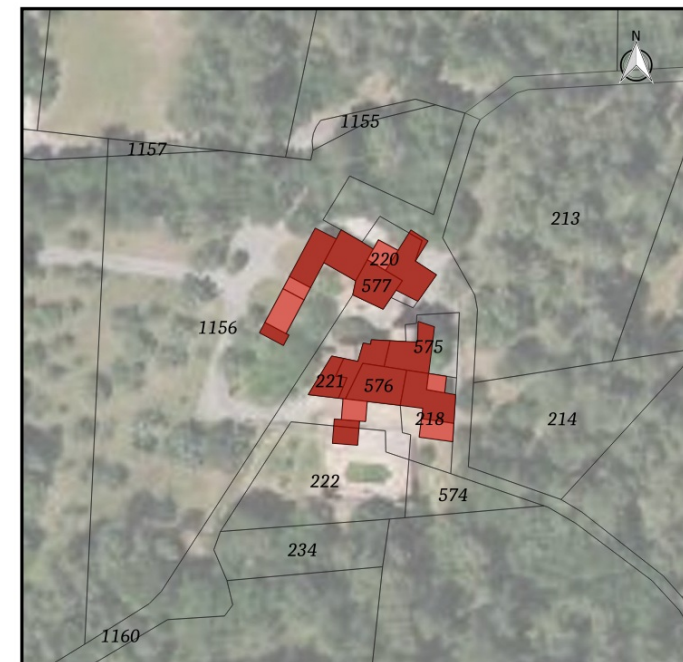
Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti existant

Zonage : A

Parcelle(s) : A 218 ; A 219 ; A 220 ; A 221 ; A 222 ; A 575 ; A 576 ; A 577 ; A 1156 ; A 1160



0 10 20 m



0 10 20 m





**Description :**

Hameau dont l'essentiel des constructions est encore présent. Présence d'un four à bois

**Prescription :**

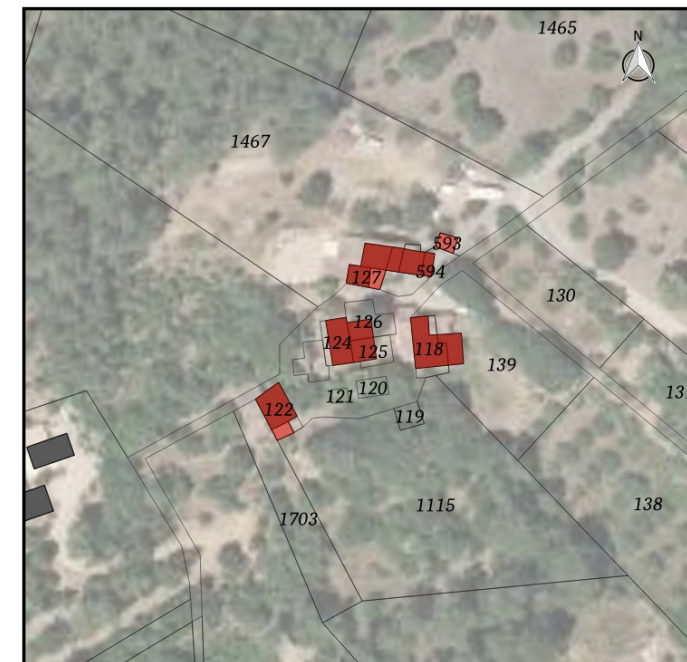
Permettre la réhabilitation, selon le plan gabarit figurant au plan de zonage en évitant les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti existant. Les constructions autorisées reprennent le vocabulaire de cet habitat rural : volum

**Zonage : A**

**Parcelle(s) :** D 122 ; D 1115 ; D 124 ; D 125 ; D 126 ; D 118 ; D 139 ; D 127 ; D 1467 ; D 595 ; D 596 ; D 594 ; D 593

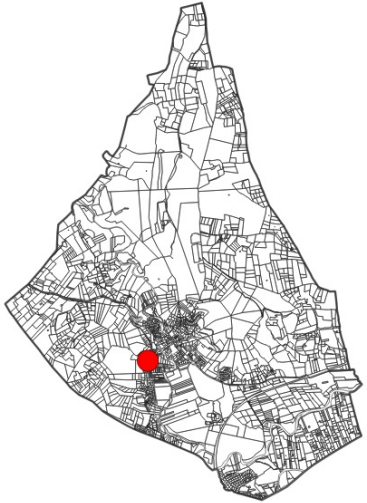


0 10 20 m



0 10 20 m





Description :

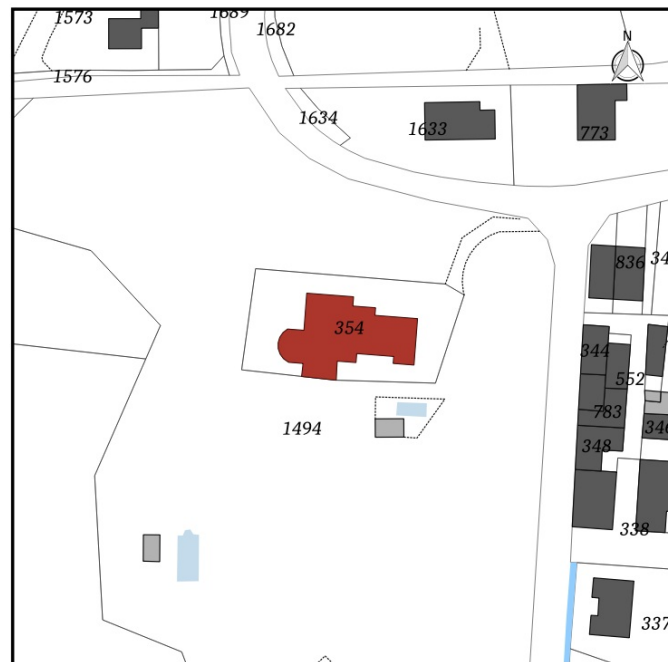
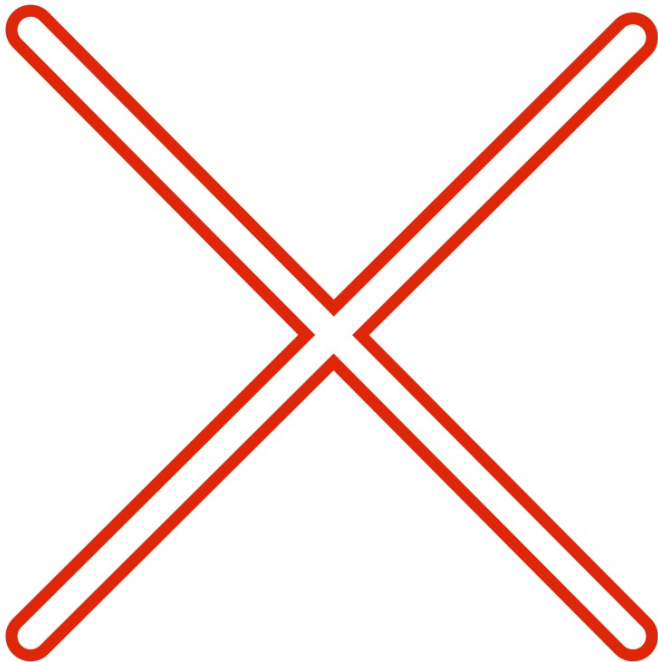
Maison d'habitation, type château

Prescription :

Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti existant

Zonage : UCb

Parcelle(s) : D 354



0 10 20 m



0 10 20 m



## Description :

Ancienne Bergerie, elle est aujourd'hui devenue une maison d'hôtes

## Prescription :

Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti existant

Zonage : UCa

Parcelle(s) : D 591





Description :

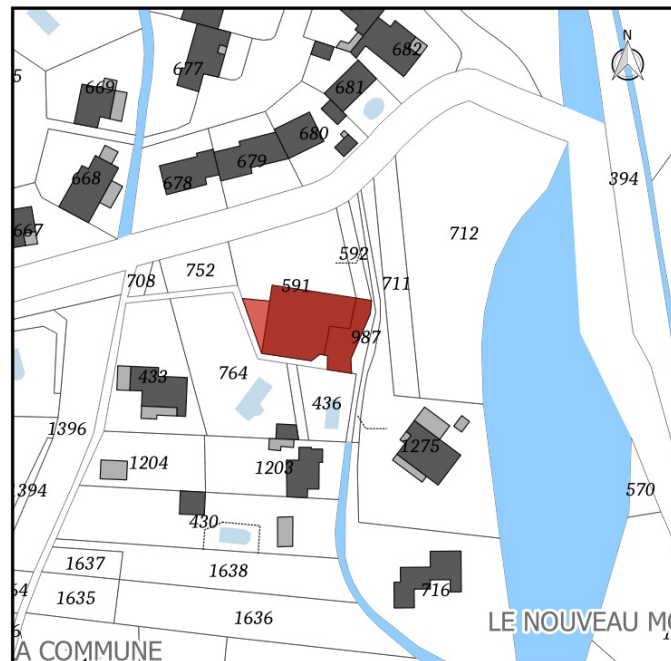
Moulin datant de la fin du 18ème siècle

Prescription :

Eviter des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti existant

Zonage : UCa

Parcelle(s) : D 592

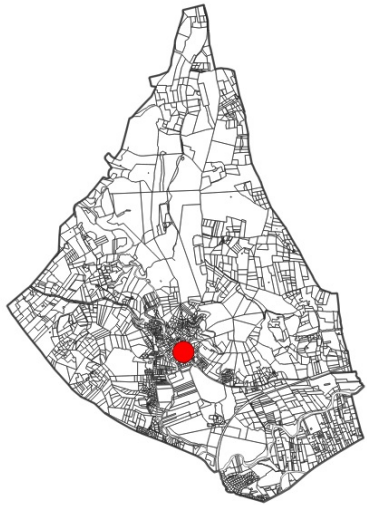


0 10 20 m



0 10 20 m



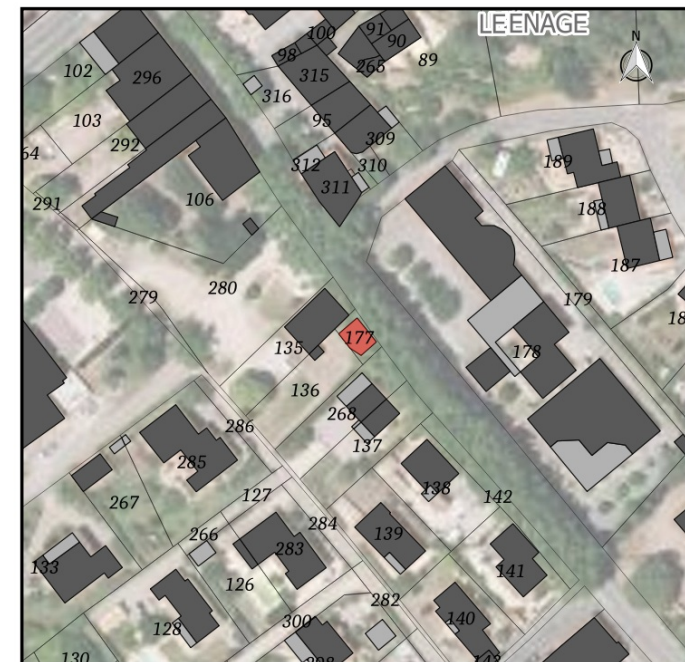
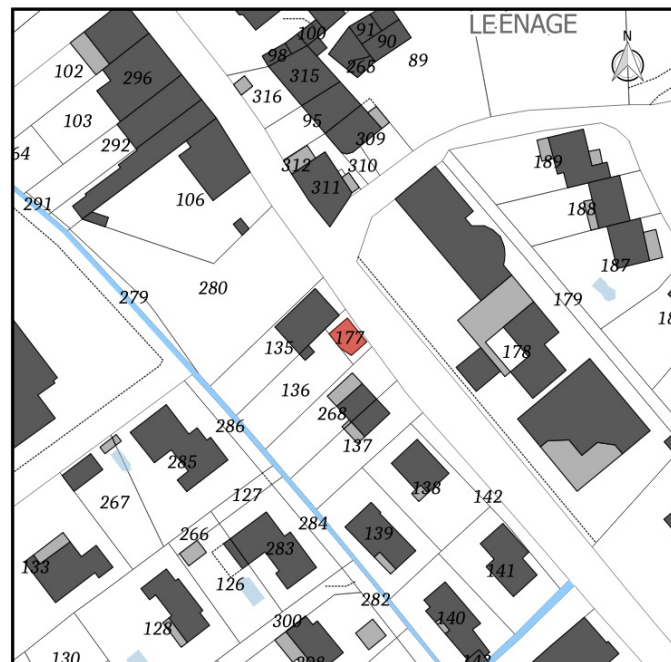


Description :  
Lavoir situé le long de la route des Arcs

Prescription :  
Conservation du lavoir

Zonage : UA

Parcelle(s) : AC 177





Description :  
Puits en pierres

Prescription :  
Conserver le puit

Zonage : UB

Parcelle(s) :



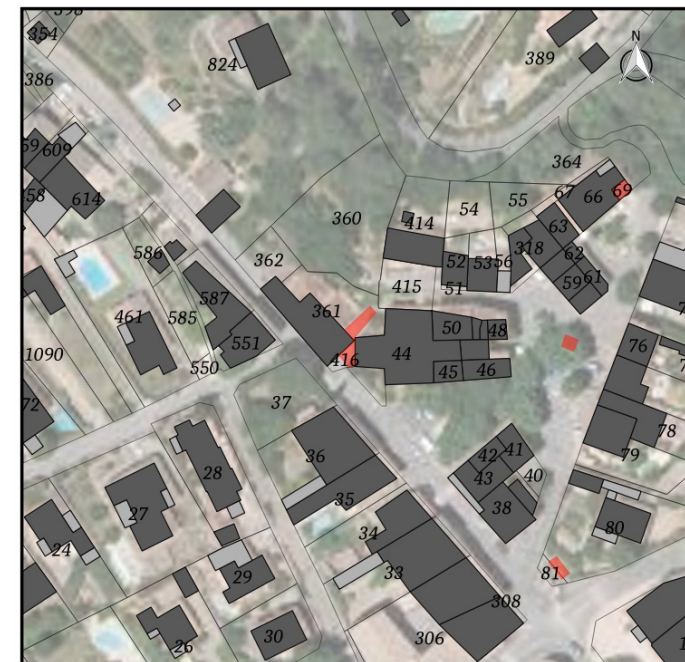


Description :  
Passage en pierre - Place du ménage

Prescription :  
Conserver le caractère de ce passage

Zonage : UA

Parcelle(s) : E 361





Description :  
Fontaine

Prescription :  
Conserver et restaurer la fontaine

Zonage : UA

Parcelle(s) : AC 80 ; AC 81



0 10 20 m



0 10 20 m





Description :  
Fontaine

Prescription :  
Conserver la fontaine

Zonage : UA

Parcelle(s) :

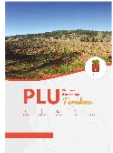


0 10 20 m



0 10 20 m





Description :  
Puits en pierre

Prescription :  
Conserver les puits

Zonage : UA

Parcelle(s) : AC 69

